

**Leverkusener**

# **Wohnungsmarktbericht 2024**

**Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung**

**>> Daten und Fakten  
der Wohnungsmarktentwicklung 2023**





# Vorwort

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Leverkusen dokumentiert die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt aus dem vergangenen Jahr.

Mit dem Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung untersucht die Stadt Leverkusen bereits seit mehr als 20 Jahren das aktuelle Geschehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt und zeigt Probleme und Handlungsfelder in den verschiedenen Marktsegmenten auf. Die wesentlichen Ergebnisse werden jährlich in einem Bericht dokumentiert, der den entscheidenden Personen in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage dienen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen soll.

Im Laufe der Zeit musste sich der Leverkusener Wohnungsmarkt oft vielen Herausforderungen stellen. Insbesondere die geopolitischen Verwerfungen, die politischen Unsicherheiten und gestiegenen Kosten der letzten Jahre sowie die sich immer schneller ändernden Rahmenbedingungen bringen den Wohnungsmarkt immer stärker an seine Grenzen.

Auch verlässliche Aussagen und Interpretationen werden immer schwieriger, so dass die Datenanalysen Fehleinschätzungen enthalten können.

Fest steht, dass der Leverkusener Wohnungsmarkt und insbesondere das Mietwohnungssegment weiterhin angespannt bleibt.

Basis für den Bericht bildet ein Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und



anderen öffentlichen Datenquellen erstellt wird. Ein weiterer Baustein ist die Auswertung einer durchgeführten Befragung von Fachleuten zum Leverkusener Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer). Abgerundet wird der Bericht mit einer Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen.

An dieser Stelle möchte ich der Wohnungsgesellschaft Leverkusen, dem Gemeinnützigen Bauverein Opladen, der Wilhelm Sander-Stiftung, der Baugesellschaft Filser sowie dem Wohnungsunternehmen Vonovia herzlich dafür danken, dass sie es seit vielen Jahren durch ihr Sponsoring der Preisdaten möglich machen, den wichtigen Baustein der Angebotspreise im Wohnungsmarktbericht zu erhalten.

Weiterhin bedanke ich mich bei allen, die sich an der Befragung beteiligt haben und auch diejenigen, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.

*Andrea Deppe*

Beigeordnete für Planen und Bauen

# Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Auf einen Blick</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsnachfrage</b>	<b>9</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	9
2.2	Geburten- und Sterbefälle	11
2.3	Zu- und Fortzüge	12
2.4	Innerstädtische Umzüge	13
2.5	Pendlerverflechtungen	13
2.6	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	15
2.7	Entwicklung der Arbeitslosen- und Transferleistungs- bezieher*innen	16
<b>3</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	<b>19</b>
3.1	Wohnungsbestand und Bauintensität	19
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	20
3.3	Wohnungsleerstände	21
3.4	Soziale Wohnraumförderung	23
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt</b>	<b>26</b>
4.1	Kauffälle	26
4.2	Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
4.3	Bodenpreise im regionalen Vergleich	27
4.4	Wohnbauflächenbereitstellung	28
4.5	Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland	29
<b>5</b>	<b>Miet- und Kaufpreise</b>	<b>31</b>
5.1	Wohnungsmieten in NRW	31
5.2	Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen	32
5.3	Kaufpreise in Leverkusen	33

# Inhalt

---

<b>6</b>	<b>Immobilien- und Mietangebote</b>	<b>35</b>
6.1	Immobilienmarkt Leverkusen	35
6.1.1	Immobilienangebote im Neubau	36
6.1.2	Immobilienangebote im Bestand	37
6.1.3	Angebotspreise im regionalen Vergleich	38
6.1.4	Preisentwicklung	39
6.2	Mietwohnungsmarkt	42
6.2.1	Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise	42
6.2.2	Wohnungsangebote nach Mietpreisen	43
6.2.3	Mietpreise in der Region	44
6.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten	45
6.2.5	Angebotener Wohnraum für Sozialleistungsempfänger*innen	46
6.2.6	Preisgebundene Wohnungen	47
6.3	Barrierefreie Wohnungen	47
<b>7</b>	<b>Wohnungsmarktbarometer 2023</b>	<b>49</b>
7.1	Aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktlage	49
7.2	Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	51
7.3	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	52
7.4	Aktuelles und zukünftiges Investitionsklima	54
7.5	Faktoren des Investitionsverhaltens	56
7.6	Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau	59
7.7	Investitionen im Wohnungsbestand	60
7.8	Maßnahmen zur Verbesserung Wohnungsmarkt für ältere Menschen	61
7.9	Einschätzung der zukünftigen Nachfrage	62
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>64</b>

---

# Abbildungen

---

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1991 bis 2023	9
Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW	10
Abbildung 3: Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen	11
Abbildung 4: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2023	12
Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner*innen in Leverkusen 2005 bis 2023	13
Abbildung 6: Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen	14
Abbildung 7: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2023	15
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2023	16
Abbildung 9: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2023 in den Stadtteilen	18
Abbildung 10: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2023	19
Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012 bis 2023	21
Abbildung 12: Leerstandsquote in den statistischen Bezirken am 31.12.2023	22
Abbildung 13: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	24
Abbildung 14: Geförderte Neubaumaßnahmen 2013 bis 2023	24
Abbildung 15: Bodenpreisgebirge in der Region	28
Abbildung 16: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	29
Abbildung 17: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre	30
Abbildung 18: Immobilienanzeigen 2010 bis 2023 in Leverkusen	35
Abbildung 19: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2023	38
Abbildung 20: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2023	38
Abbildung 21: Preisentwicklung der Neubauangebote 2013 bis 2023	40
Abbildung 22: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2013 bis 2023	41
Abbildung 23: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2013 bis 2023	41

# Abbildungen

---

Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2023	42
Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen	44
Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2023	45
Abbildung 27: Mietpreise 2013 bis 2023	46
Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene	48
Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2012, 2022 und 2023	50
Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage in 3 bis 5 Jahren	50
Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	52
Abbildung 32: Probleme im Eigentumsbau	53
Abbildung 33: Probleme im Mietwohnungsbau	54
Abbildung 34: Probleme bei den Bestandsmaßnahmen	54
Abbildung 35: Aktuelles Investitionsklima	55
Abbildung 36: Investitionsklima in 1 bis 3 Jahren	56
Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau	57
Abbildung 38: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau	58
Abbildung 39: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand	59
Abbildung 40: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	60
Abbildung 41: Investitionen im Wohnungsbestand	61
Abbildung 42: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt für ältere Menschen	62
Abbildung 43: Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren	63
Abbildung 44: Dringende Investitionen in den kommenden 1 bis 3 Jahren	63

# Tabellen

---

Tabelle 1: Sozialstrukturdaten	17
Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2013 bis 2023	22
Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2023	27
Tabelle 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2020 bis 2023	31
Tabelle 5: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche	32
Tabelle 6: Mittlere monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Baujahres	33
Tabelle 7: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2023	34
Tabelle 8: Neubauangebote 2023 im Vergleich zu den Vorjahren	37
Tabelle 9: Bestandsangebote 2023 im Vergleich zum Vorjahr	38
Tabelle 10: Mietangebote 2023 im Vergleich zu den Vorjahren	43
Tabelle 11: Zusammensetzung der befragten Personen und Institutionen 2023	49



# 1 Auf einen Blick

Indikator	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	168.901	<b>169.658</b>	→
Wanderungssaldo	+2.508	<b>+1.369</b>	↓
Durchschnittsalter	43,9	<b>43,9</b>	→
Saldo Geburten-/Sterbefälle	-580	<b>-610</b>	↗
Arbeitslosenquote	7,5	<b>7,2</b>	→
Bedarfsgemeinschaften/Haushalte (nach SGB II)	7.874	<b>7.889</b>	↗
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,95	<b>1,98</b>	↗
Typische Baulandpreise baureife Grundstücke (€/m <sup>2</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	550	<b>550</b>	→
mittlere Lage	470	<b>470</b>	→
einfache Lage	420	<b>420</b>	→
Baugenehmigungen	220	<b>261</b>	↗
Baufertigstellungen	204	<b>181</b>	↓
Wohnungsbestand	84.833	<b>85.471</b>	→
Wohnungsleerstandsquote	1,4	<b>1,4</b>	→
Bestand geförderte Wohnungen	4.845	<b>4.839</b>	→
Neubau geförderte Mietwohnungen	0	<b>19</b>	↑
Durchschnittliche Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m <sup>2</sup> )	9,40	<b>9,87</b>	↗
Verkaufspreis neue Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, gute Wohnlage)	5.040	<b>5.200</b>	↗
Verkaufspreis gebrauchte Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, bis zu 5-geschossiger Bauweise, Baujahr 2015, gute Wohnlage)*	4.410	<b>3.990</b>	↘

\*Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen

Veränderung um mehr als -10 %	↓	Veränderung um +1,1 % bis +10 %	↗
Veränderung um -10 % bis -1,1 %	↘	Veränderung um mehr als +10 %	↑
Veränderung um -1,1 % bis +1 %	→		

**Einwohnerzahl steigt, Einwohner\*innen werden älter:** Die Einwohnerzahl liegt Ende 2023 bei 169.658 und steigt gegenüber dem Vorjahr um rund 757 Personen. Die Leverkusener Bevölkerung nimmt insgesamt zu, wird aber älter; die am deutlichsten wachsenden Altersgruppen sind die der 65-Jährigen und Älteren.

**Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland, Anstieg der Zuzüge aus Köln, anhaltendes Wanderungsplus:** Sowohl die Zuzüge aus der Ukraine als auch insgesamt verringern sich. Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf den besonders verstärkten Zuzug aus Köln zurückzuführen. Mit einem bis dato noch nie gewesenen, positiven Wanderungssaldo von rund 971 Personen werden damit die bisherigen Werte übertroffen. Die weiterhin negative Nahwanderungsbilanz bleibt bestehen.

**Wohnungsbedarf hält an:** Nach der IT.NRW-Fortschreibung nehmen vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hält an.

**Arbeitslosenquote bleibt stabil, die Zahl der Bedarfshaushalte steigt leicht an:** Die Arbeitslosenquote beträgt 2023 7,2 % und ist gegenüber 2022 gleich hoch. Die Anzahl der Bedarfshaushalte liegt in 2023 bei 7.889 und steigt minimal an. 35 % der Personen in Bedarfsgemeinschaften sind Kinder.

**Bautätigkeit und Leerstandsquote weiterhin niedrig:** Ende 2023 gibt es in Leverkusen 85.471 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,75 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt leicht an, die Zahl der Baufertigstellungen sinkt. Die Leerstandsquote bleibt unverändert und liegt 2023 mit 1,4 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau und unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

**Kauffälle und Geldumsatz fallen:** 2023 gehen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz zurück. Die Entwicklungen in der Baubranche erschweren den Eigentumserwerb.

**Kaufpreise für Bauland bleiben unverändert und für Immobilien sinken:** Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bleiben unverändert. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 9 % günstiger. Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen liegen etwa 10 % unter dem Niveau des Vorjahres und für Neubauten um rund 3 % über dem Niveau.

**Preise für Bestandsimmobilien sinken, Mietangebote werden teurer:** Das Volumen an Immobilienanzeigen sinkt deutlich ab. Die Bestandsimmobilienangebote werden gegenüber dem Vorjahr um rund 13 % günstiger. Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor die teuerste Gebrauchtimmobilie. Neue Eigentumswohnungen werden teurer angeboten als gebrauchte. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 5 % teurer als im Vorjahr.

**Sehr angespannter Wohnungsmarkt im Mietwohnungssegment, ausgewogen im Eigentumsbereich:** Nach Einschätzung der Fachleute bewegen sich derzeit der Teilmarkt des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen auf einem eher ausgewogenen Niveau. Das mittlere Mietpreissegment bleibt angespannt, das preisgünstige und gebundene Mietsegment liegt weiterhin im sehr angespannten Bereich. Gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute aktuell eine leichte Verschlechterung der Wohnungsmarktlage.

In den nächsten drei bis fünf Jahren wird eine Verschärfung, insbesondere im unteren und öffentlich geförderten Preissegment, aber auch im mittleren Mietpreissegment erwartet.

## 2 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage war in den vergangenen Jahren und bleibt auch gegenwärtig eine zentrale Frage unserer Zeit. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bzw. der Bedarf an Wohnungen ist maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte<sup>1</sup>. Neben dem Zuwachs der Einwohner\*innen nehmen verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel Altersstruktur, Familienbildungsverhalten sowie die allgemeinen, wirtschaftlichen

Krisensituationen oder politische Gegebenheiten Einfluss auf die Haushaltsentwicklung. Eine weitere wesentliche Einflussgröße auf die Wohnungsnachfrage sind Wanderungen von und nach Leverkusen. Das Wanderungsverhalten, ein Umzug oder die Entscheidung für eine Familiengründung werden von sozioökonomischen Faktoren, wie der Entwicklung von Einkommen, Berufssituation, aber auch dem Wohnungsangebot, am Markt beeinflusst.

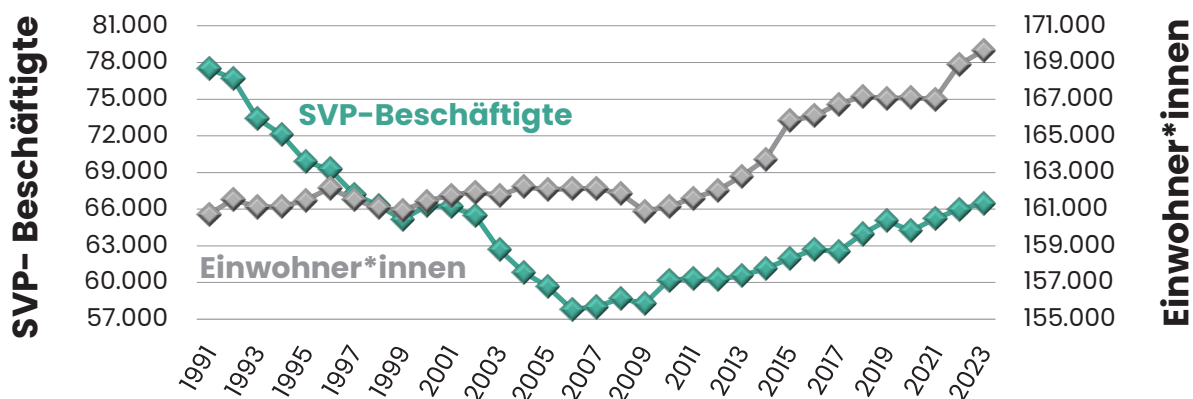
<sup>1</sup> Ein Haushalt entspricht im Regelfall einer Wohnung. Ausnahmen bilden die Wohnformen Wohnheime und Wohngemeinschaften, zum Beispiel Pflegewohnheime, Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, zum Beispiel als Studentenwohngemeinschaft.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen liegt am 31.12.2023 bei 169.658 Personen und ist gegenüber dem Vorjahr um 757 Personen gestiegen. Der hohe Bevölkerungsanstieg im letzten Jahr, der insbesondere auf den Ukraine-Krieg zurückzuführen ist, hat sich dieses Jahr abgeschwächt, dennoch kann ein positives Wachstum verbucht werden und der Wachstumstrend aus den Jahren vor der Covid-19-Pandemie hält wieder an. Damit

könnte die 170.000 Einwohner\*innen-Marke eventuell schon im kommenden Jahr überschritten werden. Insgesamt ist in den vergangenen zehn Jahren die Bevölkerungszahl um rund 4 % gestiegen. Ob sich ein langfristiges Wachstum abzeichnet, hängt von den weiteren Kriegsabläufen und dem Wanderungsverhalten sowie den wirtschaftlichen, klimatischen sowie politischen Entwicklungen ab und bleibt zu beobachten.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1991 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

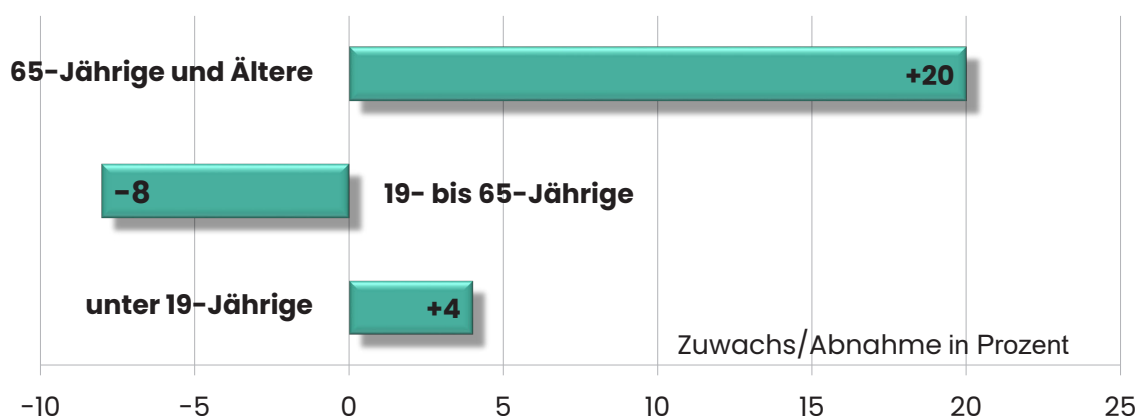
In den 90er Jahren bis Anfang 2000 war bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (kurz SVP) rückläufig. Seit 2007 wächst die Zahl der SVP-Beschäftigten kontinuierlich mit kurzzeitigen Tiefpunkten, wie beispielsweise während der Covid-19-Pandemie. Die Entwicklungen der SVP-Beschäftigten sind nicht an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelt.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose<sup>2</sup> des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) von 2021 soll die Bevölkerung bis 2050 lediglich um 0,6 % wachsen. Im Gegensatz zu den Prognosen der letzten Jahre geht IT.NRW diesmal von einem insgesamt schwächeren Wachstum in Leverkusen sowie den Nachbarstädten und sogar von einem Rückgang in vielen anderen Regionen in NRW aus.

Die jüngsten Entwicklungen haben aber gezeigt, dass auch zukünftig anhaltende Flüchtlingsbewegungen und damit ein Bevölkerungswachstum zu erwarten sind. Auch die Bevölkerungsberechnungen im

Wohnungsbauprogramm 2030+<sup>3</sup> gehen von einer höheren Zuwachsprognose auch schon in den kommenden Jahren aus. Da tendenziell eher junge Menschen zuwandern, werden die Zuwanderungen den jüngeren Alterskohorten in Leverkusen zahlenmäßig einen leichten Zuwachs bescheren. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Jahrgänge, vor allem wird die Zahl der Einwohner\*innen ab 65 Jahren deutlich steigen und der arbeitenden Bevölkerung sinken. IT.NRW geht davon aus, dass der Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährigen) bis 2035 um 20 % und bis 2050 sogar um 40 % steigen wird. Der Prozess der Alterung wird durch die Zuwanderung zwar abgemildert, aber nicht aufgehoben.

**Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2018/2040

<sup>2</sup> Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050, IT.NRW 2021

<sup>3</sup> Vgl. Vorlage 2019/2821 Status Quo-Variante, Wohnungsbauprogramm 2030+, Zwischenergebnisse nach der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ und Vorlage 2019/3124 Wohnungsbauprogramm 2030+, Endbericht

## 2.2 Geburten- und Sterbefälle

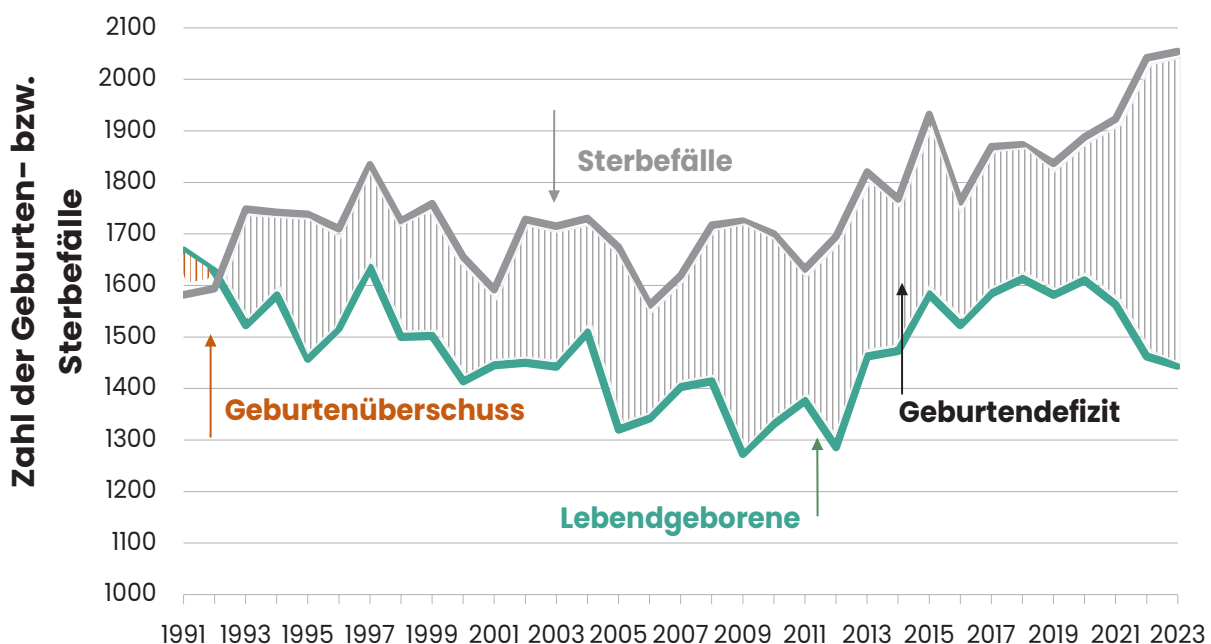
Seit beinahe 50 Jahren liegen in Leverkusen die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen (= Sterbeüberschuss). Zwar gab es Anfang der 1990er Jahre einen leichten Geburtenüberschuss, aber seither liegen die Sterbefälle deutlich höher als die Geburtenzahlen.

Die Zahl der Geburten erhöhte sich zwar bis zum Jahr 2015 leicht, doch seit der Covid-19-Pandemie 2020 fallen die Geburtenzahlen ab und erreichen 2023 mit 1444 Geburten die Werte wie vor zehn Jahren. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Werte kaum verändert und es sind etwa 1 % weniger Geburten zu verzeichnen.

Die Sterbefälle haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und sind minimal um rund 0,6 % gestiegen. Dennoch liegen sie nach wie vor über den Geburtenzahlen, so dass sich in diesem Jahr wieder ein negativer Saldo ergibt. Die Schere zwischen den rückläufigen Geburten und den Sterbefällen bleibt weiterhin weit auseinander.

Leverkusen ist trotz der Sterbeüberschüsse aufgrund eines seit Jahren anhaltenden, positiven Wanderungssaldos in der Lage, seine Bevölkerungszahl konstant zu halten bzw. sogar Zuwächse zu erzielen.

**Abbildung 3: Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

## 2.3 Zu- und Fortzüge

Die positiven Wanderungssalden (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) der vergangenen Jahre trugen wesentlich zur wachsenden Zahl der Einwohner\*innen in Leverkusen bei. Vergangenes Jahr ist als Folge des Ukraine-Krieges ein überdurchschnittlich hoher Zuzug ukrainischer Staatsbürger\*innen nach Leverkusen verzeichnet worden. In diesem Jahr schwächen sich die Zuzüge nicht nur aus der Ukraine und dem übrigen Ausland deutlich ab, sondern insgesamt gehen die Zuzüge zurück. Der Wanderungssaldo bei den ausländischen Wanderungen liegt bei 1.200 Personen (Vorjahr: 2.900 Personen). Gleichzeitig steigt insgesamt die Anzahl der Fortzüge an (+460). Dennoch verzeichnet die Wanderungsstatistik insgesamt einen positiven Wanderungssaldo auf (+1.369). Insbesondere steigen in diesem Jahr die Zuzüge aus Köln deutlich an und mit einem positiven Wanderungssaldo von 971 Personen wird erstmalig ein Rekordwert erreicht, den es zuvor noch nicht gegeben hat.

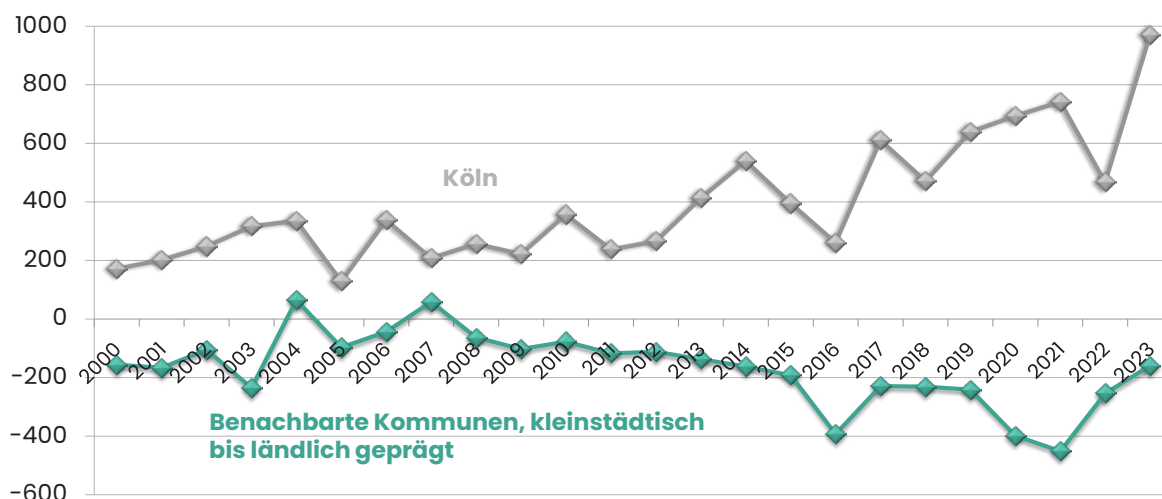
Werden ausschließlich die Nahwanderungen (in unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden ohne Köln)<sup>4</sup> betrachtet, hat sich die Bilanz in 2023 mit -159 Personen zwar deutlich abgeschwächt als in den Jahren zuvor und erreicht das Niveau wie vor zehn Jahren. Dennoch bleibt sie aber immer noch im negativen Bereich, mit der Zuversicht, dass sich die Tendenz zum positiven Saldo in den kommenden Jahren durchsetzt.

Es gibt unterschiedliche Wanderungsströme mit der Stadt Köln und mit den übrigen, kleineren und zum Teil ländlich geprägten Kommunen. Das im Vergleich zu den Vorjahren sehr hohe Wanderungsplus (+812) bei den Nahwanderungen inklusive Köln resultiert ausschließlich aus dem erstmals sehr hohem Wanderungsplus aus der Domstadt. An die benachbarten, kleinstädtischen und zum Teil ländlich geprägten Gemeinden verliert die Stadt nach wie vor an Bevölkerung.

<sup>4</sup> Benachbarte Kommunen:

Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Burscheid, Odenthal, Bergisch Gladbach

**Abbildung 4: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2023**



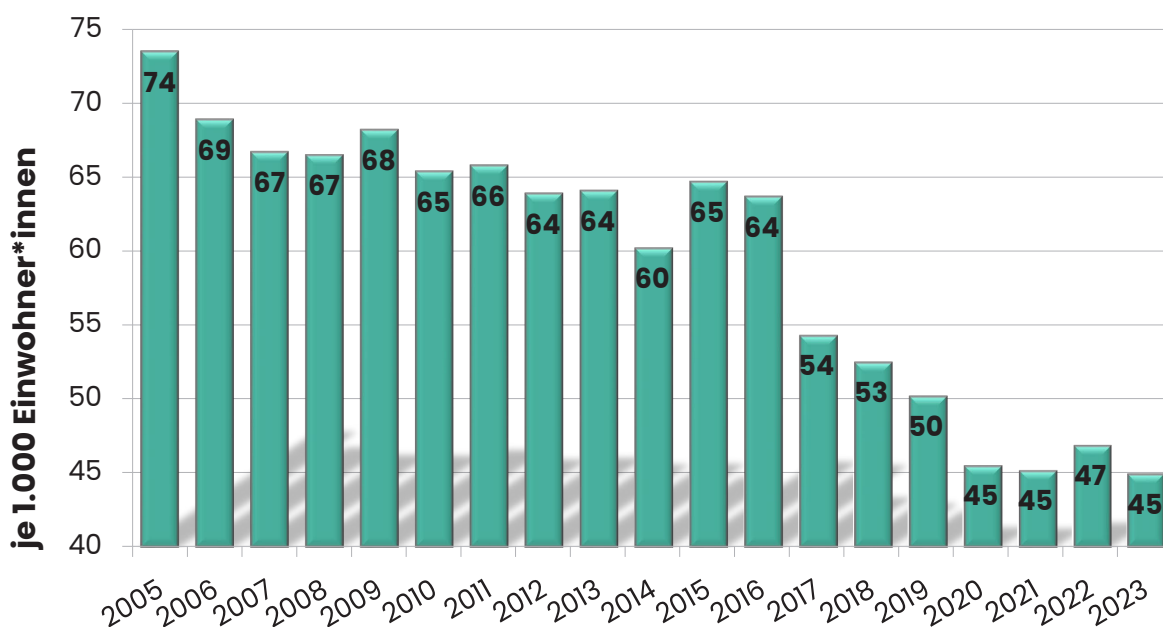
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

## 2.4 Innerstädtische Umzüge

Die Zahl der stadtweiten Umzüge ging seit 2016 kontinuierlich zurück. Im vergangenen Jahr stieg die Umzugstätigkeit zwar wieder leicht an, doch seit der Covid-19-Pandemie bewegt sie sich mit 45 Umzügen pro 1.000 Einwohner\*innen dennoch auf einem konstant niedrigen Niveau. In den aktuell unsicheren Zeiten mit Preissteigerungen und Bauverzögerungen

sowie steigender Armut wird der freie preisgünstige Wohnraum immer knapper und der Umzugswille sowie die Möglichkeiten immer weiter eingeschränkt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Wo die Nachfrage groß ist und die Angebote schwinden, kann dementsprechend nur wenig umgezogen werden.

**Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner\*innen in Leverkusen 2005 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

## 2.5 Pendlerverflechtungen

Im Jahr 2022 sind 4,9 Millionen Menschen in Nordrhein-Westfalen über die Grenzen ihres Wohnortes zur Arbeit gependelt. Das sind 1,8 % mehr als ein Jahr zuvor. Laut der aktuellen Zahlen des IT.NRW gibt es unter den Berufstätigen mehr Pendler\*innen<sup>5</sup> als Nicht-Pendler\*innen, also Personen, die im denselben Ort wohnen, in dem sie auch arbeiten. Der stärkste Knoten der zur

Arbeit pendelnden Personen in NRW mit 357.299 Pendelnden ist Köln, gefolgt von Düsseldorf und Essen. Damit befinden sich diese Städte auch unter den zehn Städten mit den höchsten Zahlen der Einpendler\*innen Deutschlands. Nach Köln pendelten die meisten Beschäftigten aus dem Umland, die ihren Wohnort in Bergisch Gladbach (17.944) und in Leverkusen (16.117) hatten.

<sup>5</sup> Berücksichtigt werden alle Erwerbstätigen, die eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Hierzu gehören die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die geringfügig Beschäftigten, die Beamten und Selbstständigen.

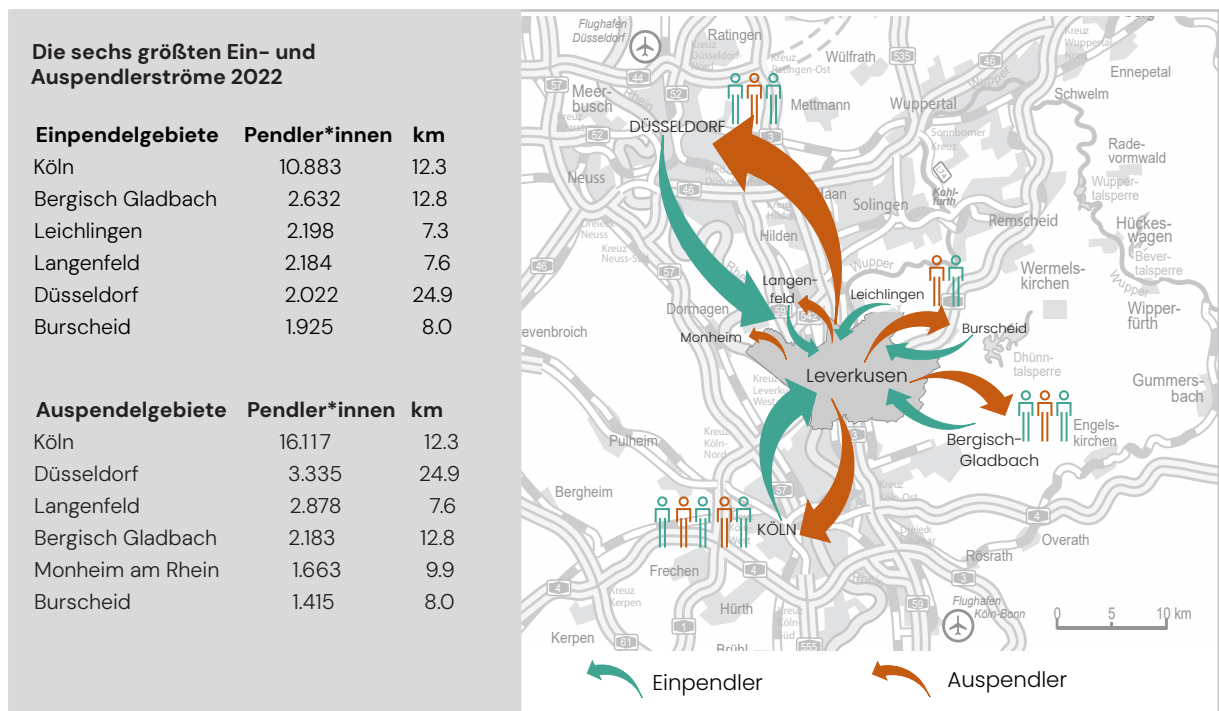
In Leverkusen ist 2021 das Verhältnis zwischen den Ein- und Auspendler\*innen eher ausgewogen, wobei die Zahl der Pendler\*innen insgesamt jährlich steigt. Waren es im vergangenen Jahr 42.841 Berufstätige, die nach Leverkusen einpendelten, so sind es im Jahr 2022 43.941 Personen, ein Anstieg von 2,6 %. Bei den Auspendlerströmen ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen, von 42.414 Berufspendler\*innen im Jahr 2021 auf 43.482 Personen im Jahr 2022. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Auspendler\*innen um rund 5 % angestiegen. Dies zeigt, dass Leverkuseneine wichtige Rolle sowohl als Wohn- als auch Arbeitsstandort in der Region einnimmt. Die stärksten Verflechtungen bei den Ein- und Auspendler\*innen bestehen zwischen der Stadt Köln.

Die intensiven Auspendlerströme, vor allem in die Domstadt, deuten darauf hin, dass Leverkusen eine attraktive Wohnstandortlage und eine Alternative zum angespannten Wohnungsmarkt in Köln bietet.

Sowohl bei den Ein- als auch bei den Auspendler\*innen sind insbesondere die Gruppen der 25- bis unter 45-Jährigen sowie 45- bis unter 67-Jährigen stark vertreten, also alle Personen, die aus beruflichen Gründen unterwegs sind. Insbesondere sind es die männlichen Personen, die 2022 von oder nach Leverkusen pendeln. In den kommenden Jahren, wenn immer mehr Personen aus den höheren Altersgruppen in den Ruhestand eintreten, wird sich das Bild der Pendler\*innen sicherlich verändern.

Danach folgen die Städte Düsseldorf und Bergisch Gladbach sowie die weiteren Umlandkommunen.

**Abbildung 6: Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen**



Quelle: Daten: Pendleratlas NRW, IT.NRW, Karte: Stadt Leverkusen



## 2.6 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Die Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich durch die zunehmende Zahl an Haushalten am Wohnungsmarkt. In Leverkusen gab es Ende 2023 insgesamt 83.427 Privathaushalte. Davon zählten rund 45 % zu den Einpersonenhaushalten. In Wiesdorf-West und -Ost sowie in Opladen gehören rund die Hälfte aller Haushalte zu den Einpersonenhaushalten.

Nach der Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW 2021<sup>6</sup> werden sich die Privathaushalte in Leverkusen insgesamt bis zum Jahr 2050 unterschiedlich entwickeln. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte weiterhin am stärksten (+ 3,3 %), gefolgt von Zweipersonenhaushalten (+ 1,7 %). Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte soll hingegen zurückgehen (- 3,1 %).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leverkusen, also die Anzahl der Personen je Wohnung, verlief in den letzten mehr als zwanzig Jahren tendenziell rückläufig. Zum Teil verlangsamte sich dieser Trend, da zeitweise die Belegung pro Wohnung sogar leicht zunahm, doch in den letzten fünf Jahren war eine Ab-

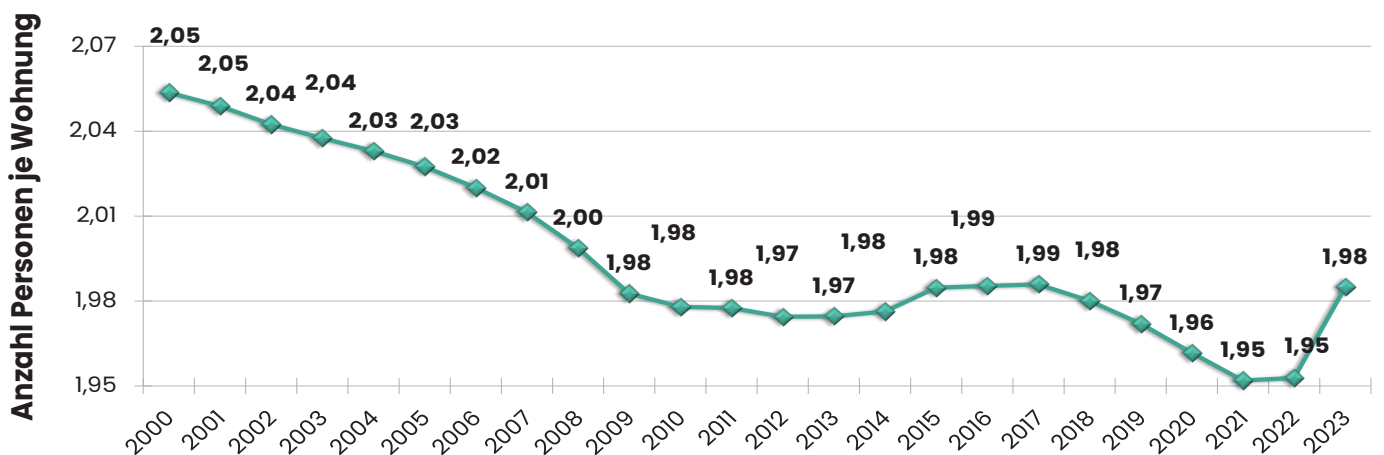
nahme auf durchschnittlich 1,95 Personen pro Wohnung zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr verändert sich die Tendenz wieder und die Belegung pro Wohnung steigt aufgrund der Bevölkerungs- sowie nur leichten Wohnungszunahme und erreicht mit 1,98 das Niveau wie vor fünf Jahren. Grundsätzlich gibt es für geringer belegte Haushalte demografische (Remanenzeffekt<sup>7</sup>) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten führen. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Die zunehmende Lebenserwartung und auch eine höhere Lebensqualität im Alter ermöglichen ein langes und selbständiges Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch.

Der Trend wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, so dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen vor dem Hintergrund der Zuwanderung und entsprechend zunehmenden Haushalten weiter anhalten wird.

<sup>6</sup> Bevölkerungsvor- ausberechnung 2021 bis 2050/2070, IT.NRW 2021

<sup>7</sup> Remanenzeffekt: Begriff für das städte- bauliche Phänomen der Pro-Kopf-Zunahme der Wohnfläche. Dieses resultiert daraus, dass die (Rest-) Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich durch familiäre Veränderungen, wie Auszug der Kinder und/oder Tod eines Partners, der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert hat.

**Abbildung 7: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

## 2.7 Entwicklung der Arbeitslosen- und Transferleistungsbezieher\*innen

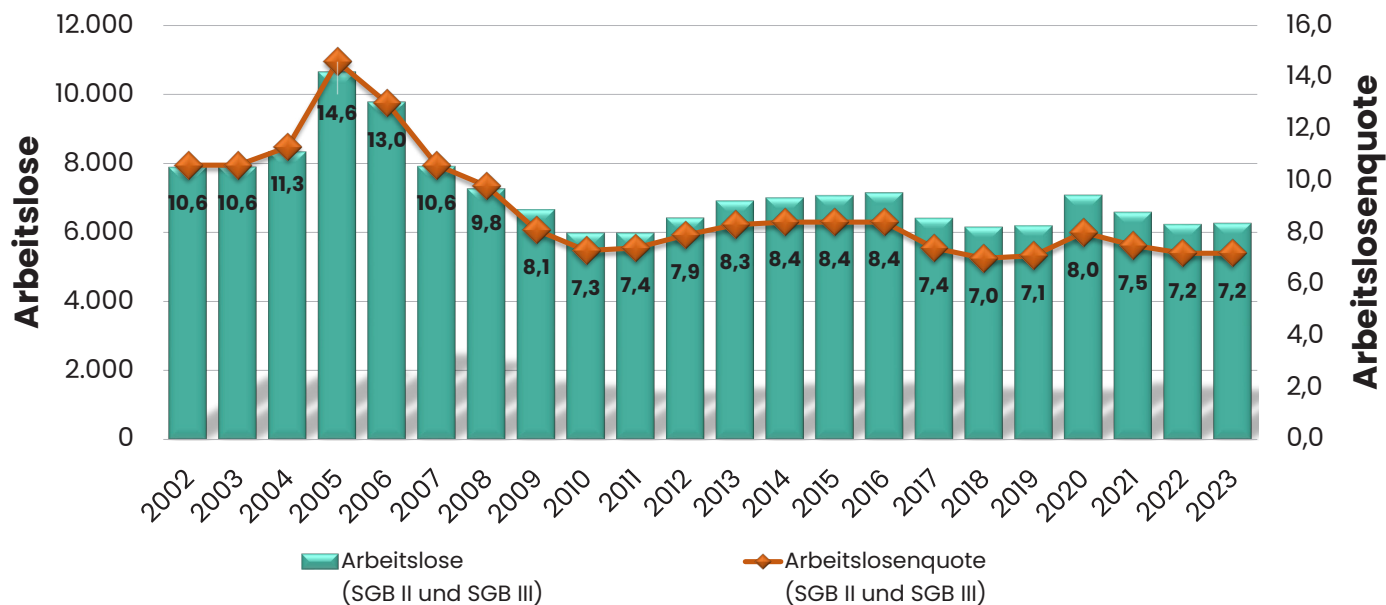
Die Nachfrage nach insbesondere preiswerten Wohnungen ist in Leverkusen gegeben. Besonders Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln stemmen können und auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum. Folgende ausgewählte Sozialdaten geben Informationen über die Entwicklung der Sozial- und Transferleistungsbezieher\*innen.

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende 2023 6.261 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote<sup>8</sup> von 7,2 % und entspricht genau dem Landesdurch-

schnitt. Sie bleibt gegenüber dem Vorjahr konstant und bewegt sich seit Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau. Die Arbeitslosigkeit hängt stark mit den Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt zusammen, wie z. B. während der Covid-19-Pandemie (z. B. eingebrochene Nachfrage nach Arbeitskräften, Kurzarbeit oder Unternehmensschließungen), was sich nur geringfügig 2020 in den kurzfristig steigenden Zahlen widerspiegelt. Dennoch lassen die langfristigen Aussichten infolge der unbeständigen wirtschaftlichen Ereignisse keine positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt erwarten.

<sup>8</sup> Arbeitslosenquote gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen

**Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Zum Jahresende 2023 gibt es 7.889 (Vorjahr: 7.874) Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen. Darin leben 16.919 (Vorjahr: 16.860) Personen – rund 35 % hier-

von sind Minderjährige – und beziehen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Das sind rund 10 % der Bevölkerung.

Sowohl die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften als auch Zahl aller Personen, die Transferleistungen beziehen, zum Beispiel Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe SGB XII) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Besonders stark hat sich die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug verändert. Zum Jahresende stehen in Leverkusen rund 2.500 Haushalte mit Wohngeldbezug, fast doppelt so viele wie im vergangenen Jahr. Die meisten Wohngeldhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Auch deren Anteil hat sich mehr als verdoppelt. Am 1. Januar 2023 ist mit dem „Wohngeld Plus Gesetz“ die Wohngeldreform 2023

in Kraft getreten, wodurch das Wohngeld erhöht wurde. Durch die Reform haben auch mehr Haushalte Anspruch auf diese Leistung, was vermutlich zu den erhöhten Zahlen führt.

Die Zahl der Asylleistungsbezieher\*innen ist im betrachteten Zeitraum deutlich gefallen. Einkommensersatzleistungen für Personen ohne Erwerbseinkommen sind ein wesentlicher Ausgabenbereich der Stadt Leverkusen. Die Übernahme der Unterkunftskosten für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger\*innen machen einen großen Teil des kommunalen Sozialhaushalts aus.

**Tabelle 1: Sozialstrukturdaten**

Jahr	Arbeitslose (SGB II und SGB III)	SGB II (Personen in Bedarfsgemeinschaften)	SGB II (Bedarfs Haushalte)	SGB XII (Empfänger*innen von Sozialhilfe)	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Leistungsempfänger*innen nach Asylbewerberleistungsgesetz
2019	6.191	17.198	7.967	4.689	973	1.101
2020	7.073	17.256	8.059	4.955	1.105	1.244
2021	6.576	16.491	7.670	4.976	1.055	1.396
2022	6.227	16.860	7.874	5.214	1.250	2.707
<b>2023</b>	<b>6.261</b>	<b>16.919</b>	<b>7.889</b>	<b>5.491</b>	<b>2.485</b>	<b>1.189</b>

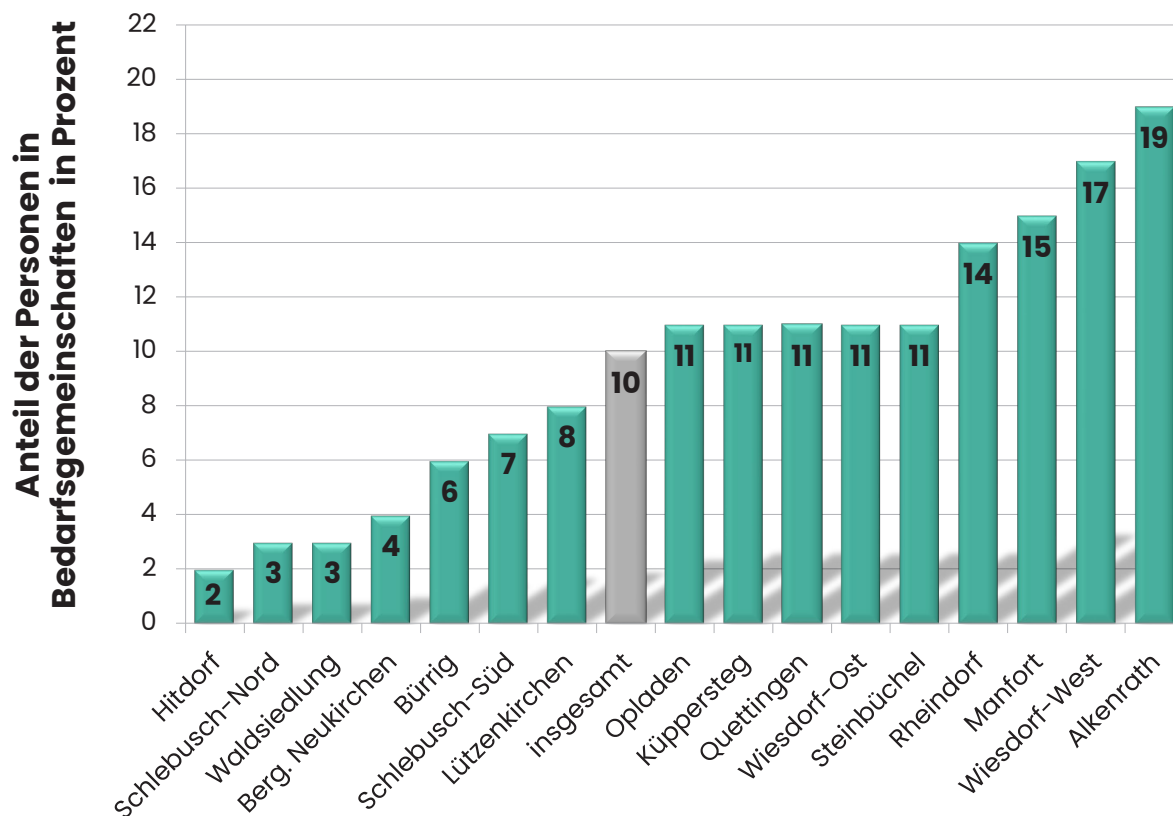
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Leistungsempfänger\*innen verteilen sich im Jahr 2023 dabei sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet (vgl. Abbildung 10). Während in Hitdorf, wie auch schon die Jahre zuvor, nur 2 % der Bevölkerung Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen, sind es in Alkenrath beinahe 20 %. Die Mehrheit der Stadtteile liegen knapp und sogar

zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 10 %.

Die Ausgaben für Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Da die Zahl der Rentner\*innen demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer ausfallen, ist davon auszugehen, dass

**Abbildung 9: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2023 in den Stadtteilen**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in Anspruch nehmen und preiswerte Wohnungen benötigen. Zudem sind immer mehr Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen, auf günstigen Wohnraum angewiesen. Gleichzeitig verringert sich jährlich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die weltweiten Veränderungen und Spannungen sowie die verschärften Bedingungen im Wohnungssektor bei immer mehr Menschen spürbarer sein werden, wodurch sich deren Lebensbedingungen verändern und sich die Zahl der Leistungsempfänger\*innen erhöhen kann. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wird entsprechend wachsen.

# 3 Wohnungsangebot

## 3.1 Wohnungsbestand und Bauintensität

Im Jahr 2023 gibt es in Leverkusen 85.471 Wohnungen, davon sind 58.801 bzw. 69 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs entspricht gegenüber dem Vorjahr +0,75 %. Das Gebäudeverhältnis Ein- zu Mehrfamilienhäusern liegt bei 71 : 29.

Der Reinzugang<sup>9</sup> an Wohnungen in Wohn- und Nichtgebäuden liegt auf einem niedrigen Niveau bei 188 Wohnungen. In den letzten fünf Jahren lag der Reinzugang durchschnittlich doppelt so hoch wie in diesem Jahr.

Die Bautätigkeit, gemessen an der Bauintensitätsziffer<sup>10</sup>, bewegt sich seit mehr als 20 Jahren mit vereinzelt positiven „Ausreißern“ eher im niedrigeren und zurückhaltenden Bereich. In den 1990er Jahren, als eine hohe Nachfrage nach Wohnungen herrschte, lag die Bauintensitätskennziffer mit jährlichen Durchschnittswerten von 8,8 auf hohem

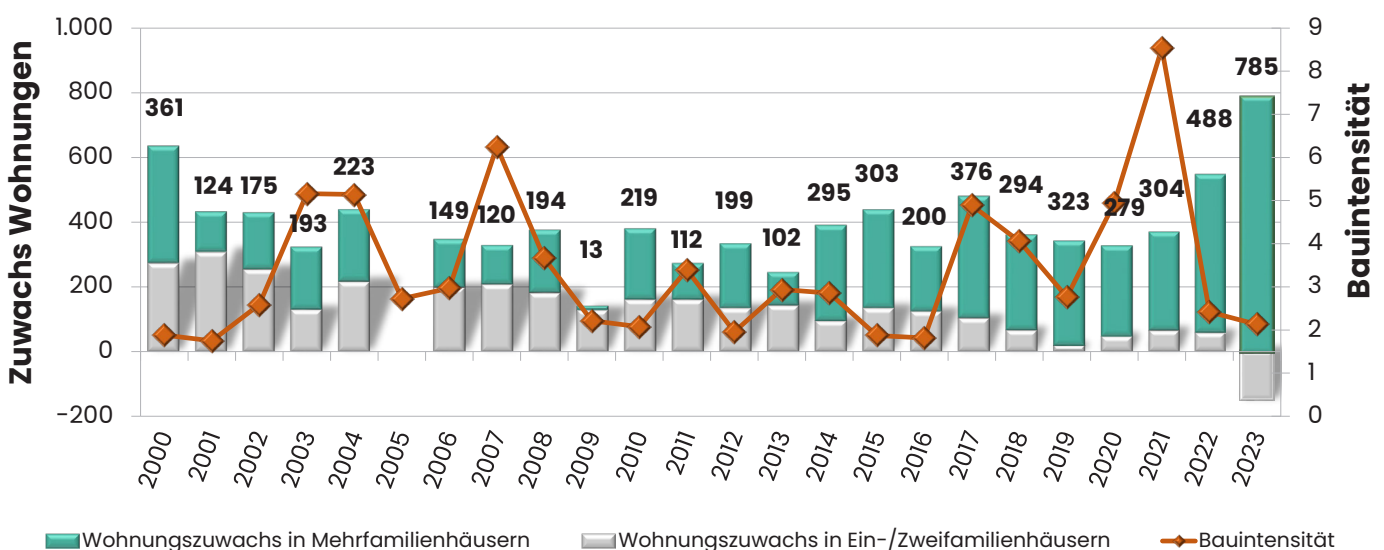
Niveau – vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. Noch vor vier Jahren zeichnete sich ein positiver Trend ab, der im vergangenen Jahr jedoch deutlich gefallen ist. Eine verlässliche Aussage zu der Bauintensitätsziffer erweist sich für dieses Jahr mehr als schwierig. Angesichts einer routinemäßigen, umfassenden Plausibilitätsprüfung für das Jahr 2023, erfolgte die Nacherfassung von Wohnungen. Dies führte zu einem Rückgang bei Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen und zu einem Anstieg der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen und damit einer verzerrten Darstellung der Wohnungszuwächse.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zurückhaltung der Investitionen und die Erholung aus der schwierigen Lage im Bausektor sich nicht so schnell ändern werden und die Bauintensität sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen wird.

<sup>9</sup> Der Reinzugang wird gebildet aus der Differenz zwischen dem Rohzugang an Wohnungen und dem Abgang durch Abriss oder durch Nutzungsänderung. Als Rohzugang wird der Zugang ohne Berücksichtigung von Abgängen durch Abbruch oder Umbau bezeichnet.

<sup>10</sup> Die Bauintensität ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres.

**Abbildung 10: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Rund ein Drittel aller Gebäude mit Wohnraum, nämlich 32,5 %, sind Bauten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Altbauten vor 1950 nehmen einen Anteil von rund 24 % an allen Gebäuden ein. 14 % aller Gebäude sind nach 2000 gebaut und lediglich ein Anteil von 2,2 % ist später als 2016 errichtet worden<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Vgl. Zensus 2022

Mitte 2022<sup>12</sup> sind rund 41 % aller Wohnungen in Leverkusen Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Mit nur 2,6 % ist der Anteil an Einzimmerwohnungen sehr klein und liegt unterhalb des Wertes auf Landesebene (NRW: 3,2 %).

<sup>12</sup> Vgl. Zensus 2022

<sup>13</sup> Vgl. Zensus 2022, die restlichen 2,6 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder stehen leer.

Mit knapp 27 % gibt es in Leverkusen etwas weniger größere Wohnungen ab 5 Zimmer als in NRW mit rund 30 %.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt bei 84,8 m<sup>2</sup> und ist gegenüber der letzten Zensusauswertung 2011 um 1,1 % gewachsen (NRW: 92,66 m<sup>2</sup>). In Leverkusen werden ca. 32 % der Wohnungen von den Eigentümer\*innen selbst genutzt und 66 % vermietet<sup>13</sup>.

## 3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach Angaben des IT.NRW werden im Jahr 2023 landesweit 1,7 % mehr Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr zuvor. Insbesondere gibt es einen Zuwachs bei den Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen von 4,7 %. Die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser verringert sich hingegen um gute 12 %.

Im Vergleich zum Vorjahr sinkt 2023 auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in NRW um 26,2 %. Das ist der niedrigste Wert seit mehr als zehn Jahren.

In Leverkusen entwickeln sich die Zahlen dieses Jahr entgegen dem Landestrend. Dabei sinkt die Zahl der Baufertigstellungen um 11 % auf 181 fertiggestellte Wohnungen, die Zahl der Baugenehmigungen steigt hingegen leicht an. Mit 261 (Vorjahr: 220, 2019: 724) Baugenehmigungen wird das Niveau von vor 5 Jahren erreicht.

Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren (2013 bis 2023) 3.345 Wohnun-

gen genehmigt und 2.760 Wohnungen tatsächlich gebaut. Das sind jährlich durchschnittlich 304 genehmigte und 296 fertig gestellte Wohnungen. Der Bauüberhang lag in den vergangenen Jahren sehr hoch aufgrund der hohen Anzahl an Baugenehmigungen und den wenigen Fertigstellungen aus den Vorjahren. In diesem Jahr steigt der Bauüberhang erneut an aufgrund der niedrigen Zahl an Baufertigstellungen. Es bleibt abzuwarten, ob die Zahlen weiter sinken werden angesichts der weltweiten, wirtschaftlichen, kritischen Ereignisse, die auf den Wohnungsbau deutlichen Einfluss haben.

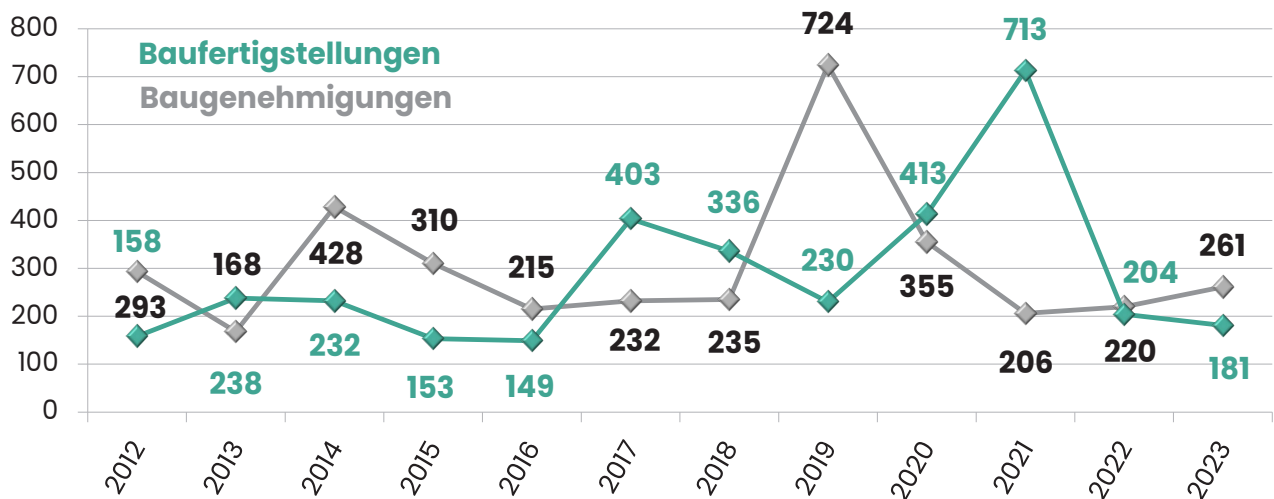
Laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis zum Jahr 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können<sup>14</sup>.

Bleibt die Baufertigstellungszahl auf einem niedrigen Niveau, wirkt sich das negativ auf die zukünftige Entwicklung des bereits angespannten Wohnungsmarktes aus.

<sup>14</sup> Vgl. Vorlage 2019/3124:

Wohnungsbauprogramm 2030+ - Endbericht

**Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

### 3.3 Wohnungsleerstände

Als Definition für den Leerstand wurde eine Mindestfrist von 90 Tagen festgelegt. Dauert ein Leerstand länger als drei Monate an, d. h. die Wohnung ist in der Zeit nicht bewohnt, so wird das Objekt als Leerwohnung betrachtet.

Nach den aktuellen Stromzählerauswertungen<sup>15</sup> stehen Ende 2023 1.193 Wohnungen leer. Das sind 24 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Wohnungen, die sechs Monate bis zu einem Jahr leer stehen, ist leicht gestiegen. Die Anzahl der Wohnungen, die länger als 24 Monate leer stehen, ist minimal gefallen.

Trotz des gestiegenen Gesamtwertes entspricht dies einer Leerstandsquote von 1,4 %. Obwohl ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist, bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau, lässt dadurch die Mieten weiterhin steigen und liegt unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte.

Die niedrige Quote an leer stehenden Wohnungen deutet weiterhin auf einen hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 0,9 % in Waldsiedlung bis 1,8 % in Bergisch Neukirchen. Die meisten länger als ein Jahr leer stehenden Wohnungen befinden sich in Opladen, Schlebusch-Nord, Küppersteg und Rheindorf.

Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in den Stadtteilen lassen sich in der Regel mit dem Alter, dem Gebäudetyp, der Qualität, dem Wohnumfeld und damit einhergehenden Attraktivitätssteigerungen bzw. -verlusten des Wohnungsangebotes erklären.

<sup>15</sup> Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude durch die Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) ermittelt. Anhand eines Programms, werden dabei die abgemeldeten Stromzähler und damit die Leerstände in den privaten Wohnungen festgelegt.

**Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2013 bis 2023**

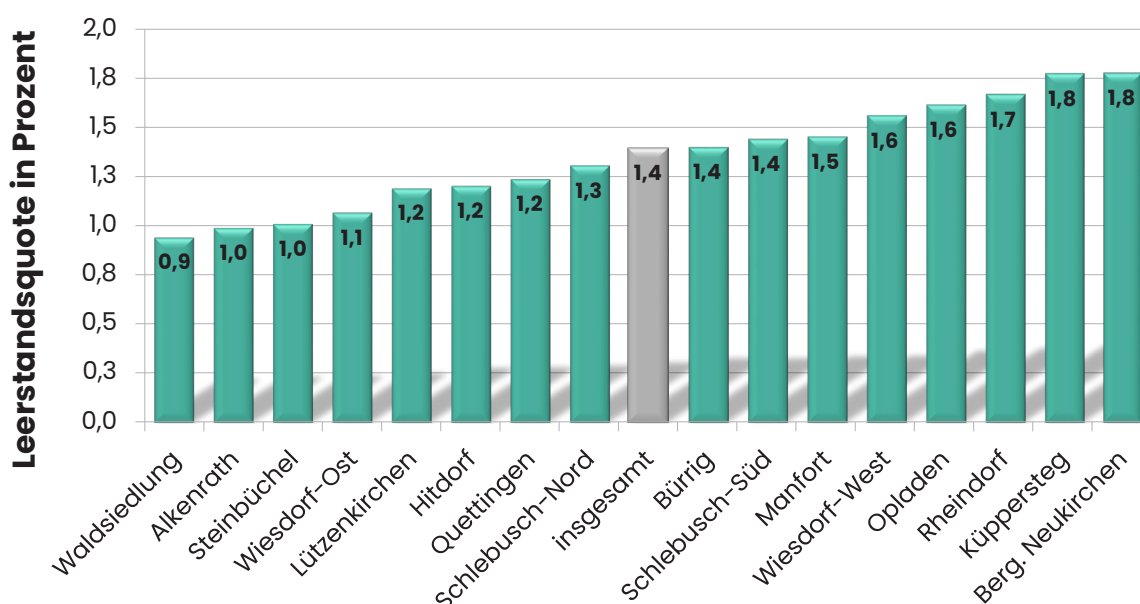
Jahr	Leerstand bis 1 Jahr	Leerstand mehr als 1 Jahr	Leerstand gesamt	Wohnungen gesamt	Leerstandsquote
2013	607	759	1366	81.244	1,7
2014	599	634	1233	81.635	1,5
2015	347	484	831	82.074	1,0
2016	387	451	838	82.400	1,0
2017	371	444	815	82.881	1,0
2018	387	452	839	83.243	1,0
2019	449	491	940	83.586	1,1
2020	369	536	905	83.914	1,1
2021	504	469	973	84.285	1,2
2022	586	583	1.169	84.833	1,4
<b>2023</b>	<b>614</b>	<b>579</b>	<b>1.193</b>	<b>85.471</b>	<b>1,4</b>

Quelle: Statistikstelle Leverkusen nach Daten der EVL GmbH (Stromzählerauswertung)

Generell stellen leer stehende Wohnungen bis zu einem Jahr den notwendigen Renovierungs- und Fluktuationsleerstand dar. Bei Leerständen, die ein Jahr und länger andauern, bestehen hinge-

gen oftmals strukturelle Probleme, zum Beispiel eine nicht mehr marktgängige Wohnung, Renovierungsstau oder ungünstige Wohnlage.

**Abbildung 12: Leerstandsquote<sup>16</sup> in den statistischen Bezirken am 31.12.2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

<sup>16</sup> Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in statistischen Bezirken



## 3.4 Soziale Wohnraumförderung

Die Bestände an geförderten Wohnungen in Leverkusen schrumpfen kontinuierlich seit bereits mehr als zwanzig Jahren. Ende 2023 beträgt der Bestand 4.839 Wohnungen (Miete und Eigentum) und reduziert sich gegenüber 2022 geringfügig um 6 Wohneinheiten.

Aktuell sind 5,3 % des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes öffentlich geförderte Mietwohnungen. Damit sinkt der Wert gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Nach aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.BANK von 2022<sup>17</sup> könnten bis 2030 rund 42 % und bis 2035 knapp über die Hälfte des heutigen preisgebundenen NRW-Mietwohnungsbestandes aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Dies liegt zum einen an auslaufenden Mietpreisbindungen im Bestand.

Dank der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre konnten vorzeitig Darlehenstilgungen getätigt werden, was dazu führte, dass die geförderten Mietwohnungen aus der Bindung fallen konnten. Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in spätestens zehn Jahren die Belegungsbindung entfällt, ist in den vergangenen Jahren sehr hoch gewesen, was sich deutlich auf die Bindungsrückgänge auswirkt. Zum anderen liegt es an nicht ausreichend kompensierender Neubauaktivität.

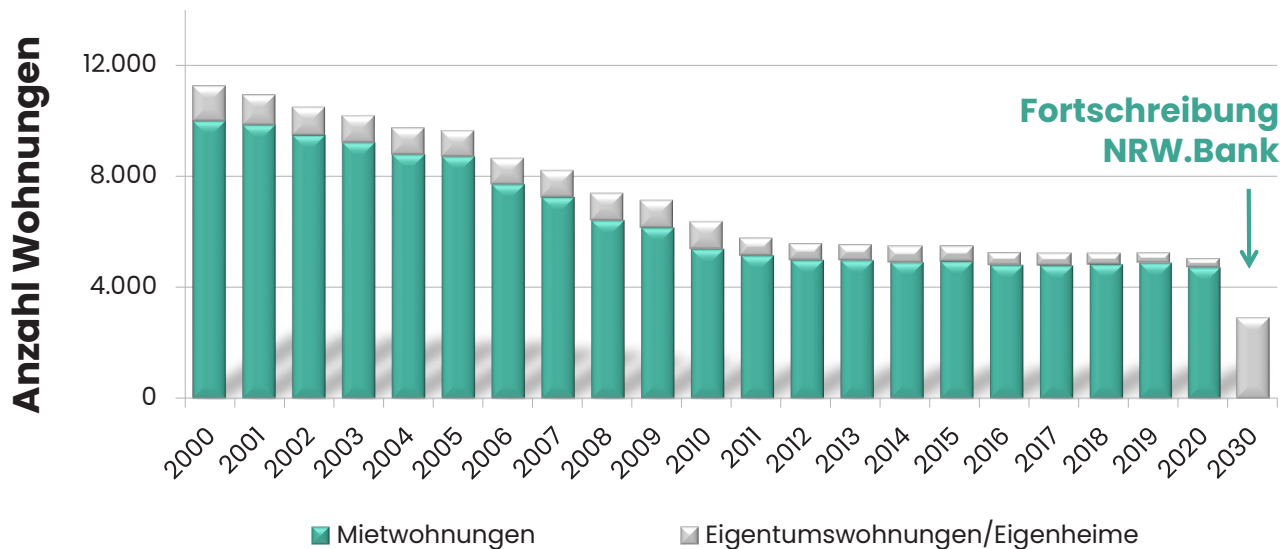
Der Wegfall von Belegungsbindungen, so die NRW.BANK, wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen,

sofern nicht durch Fördermaßnahmen ein Kompensationseffekt eintritt.

In nahezu allen Kommunen, insbesondere aber in den größeren Städten mit sehr angespannten Märkten, werden die Bestände preisgebundener Wohnungen ohne Neuförderung deutlich zurückgehen. Der Wegfall der Mietpreisbindung kann in den angespannten Städten eine deutliche Mieterhöhung zur Folge haben, so dass sich Haushalte mit niedrigem Einkommen die bislang erschwingliche Wohnung nach einigen Jahren nicht mehr leisten können. Gleichzeitig ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen begrenzt. Die NRW.BANK Wohnraumbestandsstatistik geht davon aus, dass in Leverkusen rund 1.400 Mietwohnungen, die sich in 10-jähriger und verkürzter Nachwirkungsfrist befinden, in den kommenden 10 Jahren aus der Sozialbindung fallen werden. Bei diesen Wohnungen wurden die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt. Über die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung fallen, weil die Darlehen planmäßig zurückgezahlt werden, gibt es keine Statistik. Die NRW.BANK prognostiziert jedoch, dass in Leverkusen bis zum Jahr 2030 rund 32 % und bis 2035 knapp 40 % des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestands aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen könnten. Leverkusen soll dann im Jahr 2035 nur noch rund 2.600 gebundene Mietwohnungen aufweisen.

<sup>17</sup> Vgl. Preisgebundener Wohnungsbestand 2022, NRW.BANK (Hrsg.)

**Abbildung 13: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen**

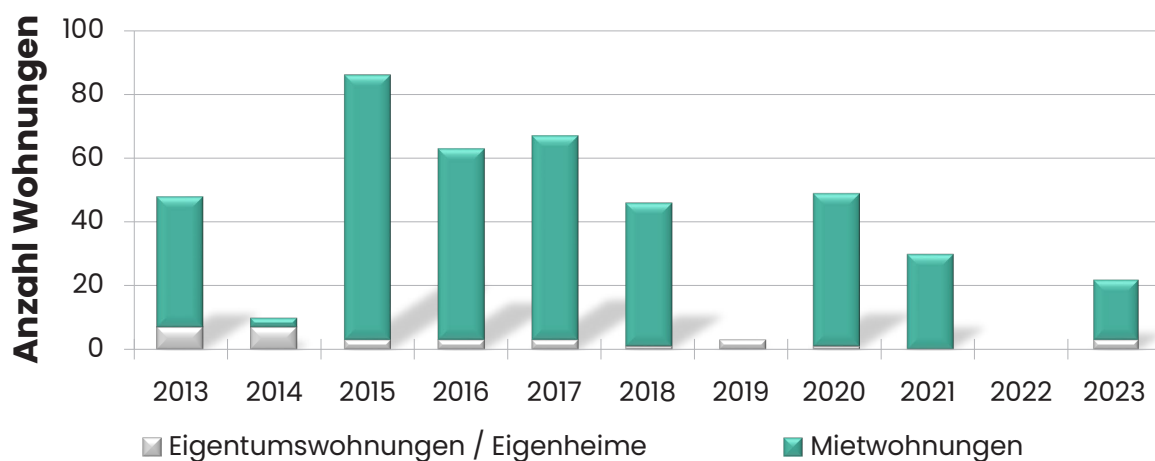


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, NRW.BANK 2020

Seit Anfang der 1990er Jahre, als im Schnitt jährlich ca. 300 Mietwohnungen gefördert wurden, ist der Wert im Laufe der Jahre deutlich gesunken und zwischenzeitlich immer wieder bei null gewesen. Nach den Rekordjahren 2015 mit 83 geförderten Mietwohnungen und 2021 mit 73 Wohnungen im preisgebundenen Segment, bewegte sich die Zahl

in den letzten Jahren zwischen 45 und 67 Wohnungen. Nachdem es im letzten Jahr keinen bewilligten bzw. abgeschlossenen Förderfall sowohl als Eigentumsmaßnahmen als auch im Mietwohnungsbau gegeben hat, werden dieses Jahr 22 geförderte Mietwohnungen registriert, wovon 86 % dem Neubau von Mietwohnungen zuzuschreiben sind.

**Abbildung 14: Geförderte Neubaumaßnahmen 2013 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Nachfrage nach preiswertem/öffentlich gefördertem Wohnraum in Leverkusen ist vorhanden und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in diesem Segment nimmt zu. Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Summe aller wohnungssuchenden Haushalte im Jahr 2022 betrug 619, davon waren rund 60 % Einpersonenhaushalte.

Zukünftig muss dringend in den geförderten Wohnungsbau investiert werden, um den Neubau im preisgebundenen Segment deutlich zu erhöhen. In den letzten zehn Jahren sind insgesamt rund 467 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden, davon sind rund 84 % geförderte Mietwohnungen im Neubau.

Die Nachfrage nach preiswertem/öffentlich gefördertem Wohnraum in Leverkusen bleibt ungebrochen hoch. Bisheriges Handeln reicht für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes nicht aus. Der sukzessive Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes insgesamt und der Umstand, dass das Angebot der aktuellen und künftigen Nachfrage nicht in ausreichendem Maß gerecht werden kann, führt dazu, dass eine entsprechende Baulandstrategie und der Einsatz von Steuerungsinstrumenten und Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus und Unterstützung des preiswerten Wohnens dringend notwendig sind.

## 4 Grundstücksmarkt

### 4.1 Kauffälle

Im Jahr 2023 geht laut dem Grundstücksmarktbericht die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 8 % zurück. Insgesamt werden in diesem Jahr 878 Kauffälle (2021: 958) registriert. Auch der Geldumsatz, stagniert von 480 Mio. € in 2022 auf rund 341 Mio. €. Das Umsatzvolumen ist um 29 % deutlich zurückgegangen.

In 448 Fällen (51 %) werden Eigentumswohnungen gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr fällt nicht nur die Zahl der Kauffälle, sondern auch der Geldumsatz deutlich um rund 12 % bzw. 21 % ab. Dies ist überwiegend auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen. Neue Eigentumswohnungen wurden in den letzten zwei Jahren nur sehr wenige veräußert (30 in 2023).

360 Kauffälle (41 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 70 Verkaufsfälle (8 %) fallen auf unbebaute Grundstücke, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der höchste Geldumsatz wird 2023, wie auch schon in den letzten fünf Jahren, bei den bebauten Grundstücken (63 %) überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit größerem Abstand folgen Eigentumswohnungen (34 %) und unbebaute Grundstücke (3 %).

### 4.2 Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bodenpreise der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind seit Ende der 1980er Jahre stetig angestiegen. So kostete ein Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Jahr 1990 160 €/m<sup>2</sup>. Anfang 2023 sind es bereits 470 €/m<sup>2</sup>. Damit hat sich der Preis fast verdreifacht.

Laut dem Grundstücksmarktbericht 2024 bleiben die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu 2022 erstmalig unverändert. Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet durchschnittlich 550 €/m<sup>2</sup>.

Der Baulandpreis für Geschosswohnungsbau bleibt ebenfalls unverändert bei 600 €/m<sup>2</sup>. Mit einem sehr geringen Marktanteil von 2 Fällen wurden wieder so gut wie keine Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert.

**Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2023**

Art der baulichen Nutzung	Baulandpreise in €/m <sup>2</sup>		
	Lage		
	gut	mittel	einfach
Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> )	550	470	420
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	600	520	450
Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	600	490	430

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2023

### 4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

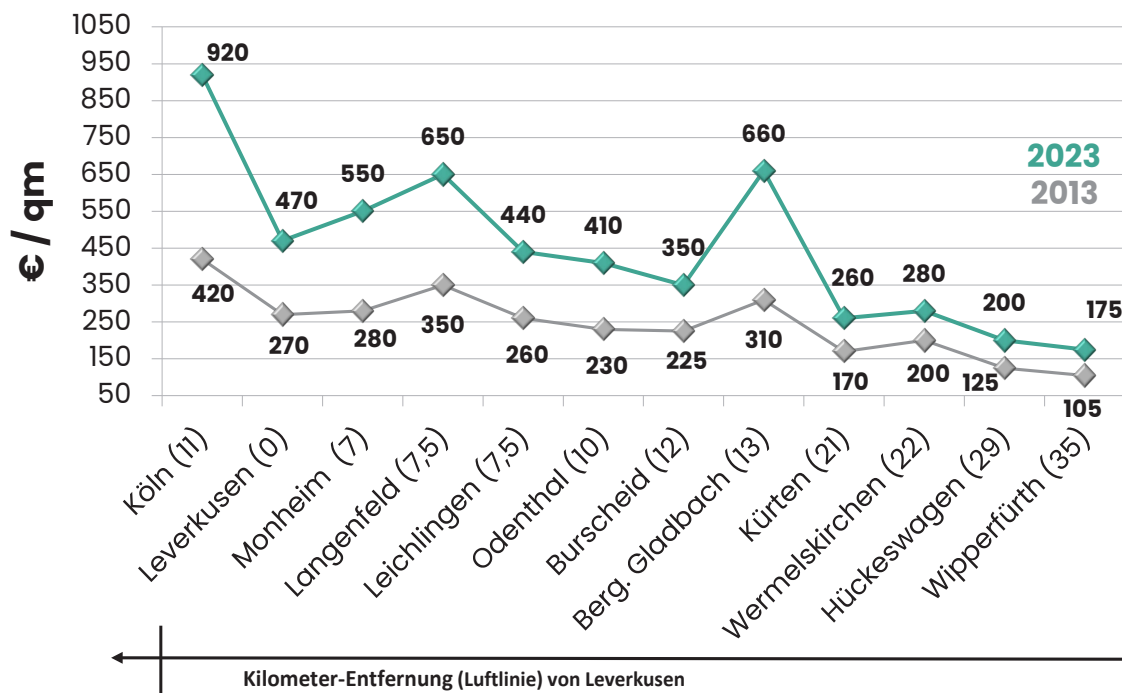
Hinsichtlich der Baulandpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 470 €/m<sup>2</sup> weiterhin in mittlerer Lage und ist günstiger als die direkten Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld, aber auch Bergisch Gladbach. Köln als Oberzentrum ist mit 920 €/m<sup>2</sup> mit Abstand am teuersten, gefolgt von Langenfeld mit 650 €/m<sup>2</sup> und Bergisch Gladbach mit 660 €/m<sup>2</sup>. Gemeinsam bilden die drei Städte jahrelang die Preisgipfel in der Region (vgl. Abbildung 15).

Der Vergleich mit den Bodenpreisen vor zehn Jahren macht deutlich, dass das Preisniveau insbesondere in Köln und Bergisch Gladbach sowie in den an die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf angrenzenden Städten deutlich gestiegen ist. Vor allem in Köln kostet der Quadratmeter Boden über zweimal mehr als noch zehn Jahre zuvor.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Bodenpreis jedoch erstmalig in dem überwiegenden Teil der Region stabil geblieben. In Monheim, Langenfeld und Köln ist der Preis sogar zwischen 4 und 10 % gefallen, bleibt aber dennoch auf einem hohen Niveau. Es bleibt abzuwarten, ob die Preise weiterhin stabil bleiben und eine Trendwende auslösen.

Ein deutlicher Abfall der Bodenpreise ist im ländlichen Raum ab Kürten zu erkennen. In den letzten zehn Jahren finden dort geringfügige Preisbewegungen statt, so dass diese Gemeinden den „zweiten suburbanen Zuwanderungsring“ in der Region mit niedrigeren Bodenpreisen bilden. Die Nachfrage im ländlichen Raum ist zwar etwas gestiegen, fällt aber im Gegensatz zu den verdichteten Kernbereichen deutlich geringer aus.

**Abbildung 15: Bodenpreisgebirge in der Region**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktberichte 2013 und 2023 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen aus BORIS-NRW (unbebaute Grundstücke, mittlere Lage)

## 4.4 Wohnbauflächenbereitstellung

Der Regionalplan Köln, in dem die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung für den gesamten Regierungsbezirk Köln festgelegt ist, befindet sich noch in der Neuaufstellung und soll voraussichtlich 2025 vom Regionalrat beschlossen werden. In einem aufwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess entsprechend den Anforderungen, einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung, erfolgt eine sachgerechte Ermittlung der Flächenbedarfe für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. In dem Planentwurf wird für Leverkusen ein Bevölkerungszuwachs von 6,5 % bis 2040 prognostiziert. In diesem Zusammenhang sind die damit verbundenen Bedarfe an Wohnen und Gewerbe zu nennen, die mit 391 ha für Wohnen sowie 215 ha für Gewerbe errechnet wurden.

Die im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ berechneten Bevölkerungsprognosen und Bedarfe beruhen auf der kommunalen Bevölkerungsstatistik und fallen sogar höher aus als die Berechnung von IT.NRW.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnbevölkerung und der steigenden Bedarfe in Leverkusen werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung in den kommenden Jahren angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen deshalb in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. Zudem ist parallel zu den raumordnerischen Aktivitäten eine verstärk-

te Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Gleichzeitig zeigt sich hierbei nunmehr, dass durch die vorherrschende Flächenknappheit der Druck konkurrierender Nutzungsansprü-

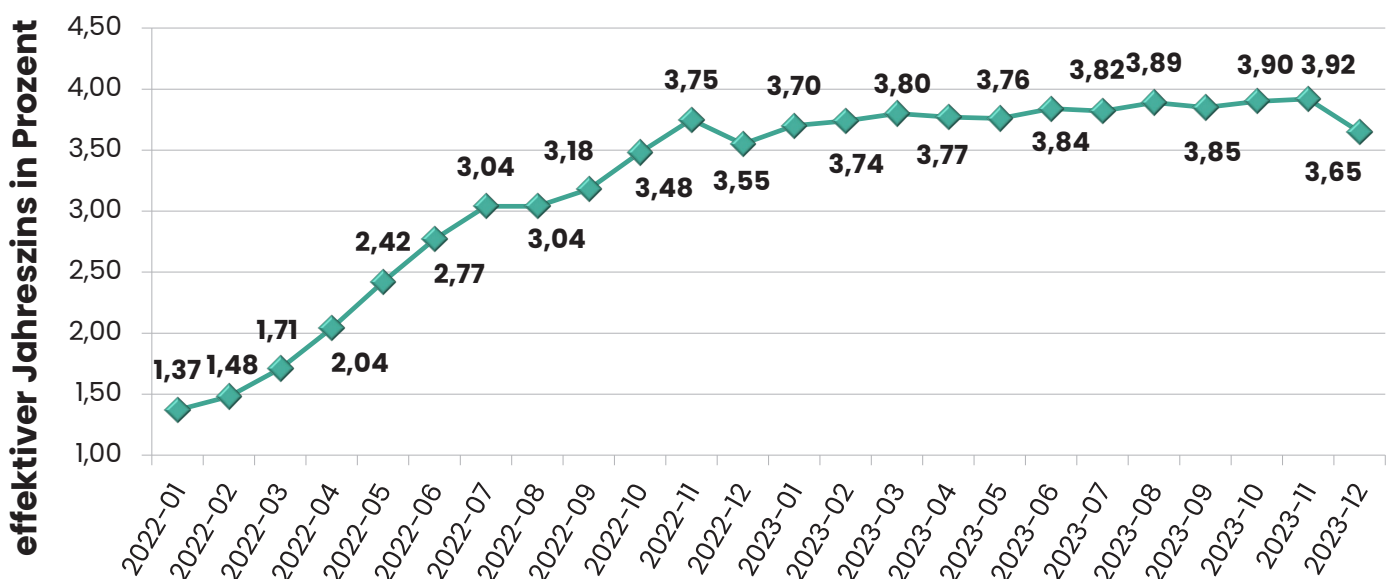
che immer stärker wächst. Die Möglichkeiten der Siedlungserweiterungen sind jedoch unter anderem aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit des Freiraumes sehr begrenzt.

## 4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Aufgrund der Niedrigzinspolitik konnten die Immobilienkäufe jahrelang günstig finanziert werden, was die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten erhöhte. Ende 2020 erreichten die Zinssätze ihren Tiefpunkt. Seither ist ein Anstieg zu verzeichnen. Anfang 2022 lag der Wert noch um 1,5 % für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung, im Laufe des Jahres 2023 bewegt sich der Zinssatz konstant bereits Richtung 4 %. Der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren ist zum Jahresende etwas gefallen und liegt Ende 2023 bei 3,65 %, zwar etwas weniger als ein Monat zuvor, aber dennoch mit steigender Tendenz.

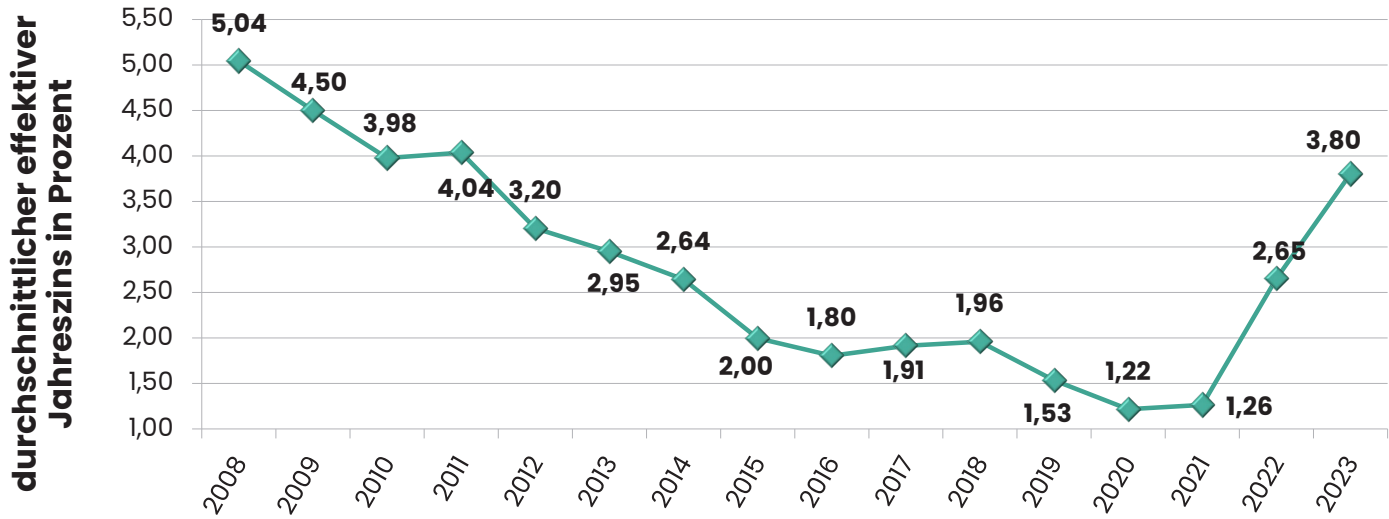
Die Erhöhung der Zinssätze, gleichzeitig steigende Bau- und Materialkosten, aber auch der Fachkräftemangel stellen viele Bauwillige und Kapitalanleger\*innen vor große Herausforderungen. Die Folge ist, dass viele Projektentwickler\*innen mit Investitionen vorsichtiger umgehen und auf eine Entspannung der Lage warten, auf Fördermittel angewiesen sind oder gezwungen sind, Ihre Vorhaben gänzlich aufzugeben. Gleichzeitig erhöht sich durch die Zurückhaltung der Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt weiter.

Abbildung 16: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Deutschen Bundesbank; effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten, über 10 Jahre Zinsbindung

**Abbildung 17: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Deutschen Bundesbank; effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten, über 10 Jahre Zinsbindung



# 5 Miet- und Kaufpreise

## 5.1 Wohnungsmieten in NRW

Im Zeitraum 2020 bis 2023 stiegen die Nettokaltmieten im Jahresdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen laut Verbraucherpreisindex NRW 2023<sup>18</sup> um rund 4 % und haben sich deutlich weniger stark verteuert als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 16,6 %). Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Nettokaltmieten 2023 im Jahresdurchschnitt um 1,5 % an. Die Lebenshaltungskosten (ohne Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten) haben sich hingegen um rund 6,5 % verteuert. Die Wohnnebenkosten sind ebenfalls seit dem letzten Jahr um rund 3,6 % gewachsen. Der anhaltende Anstieg der Nettokaltmieten deutet auf eine kontinuierliche Nachfrage am Mietwohnungsmarkt hin.

Die spürbarsten Veränderungen verzeichnet der Preisindex für Haushaltsenergien. Die Energiepreise, besonders für Gas und Heizöl, sind stark angestiegen und haben so die Inflation in die Höhe angetrieben.

Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Jahr ein Preisanstieg um rund 10 % zu verzeichnen.

Insbesondere wirken politische Spannungen oder Handelskriege verstärkt auf die Preisveränderungen der Energieträger. Die Wirtschaft musste sich in den vergangenen Monaten mit vielen Herausforderungen auseinandersetzen. Immer mehr belastend für die Verbraucher\*innen und Unternehmen sind die hohen Preise, das gestiegene Zinsniveau sowie die geopolitischen Unsicherheiten in der Welt. Folglich beeinflusst dies auch die Mieten, Neben- und Energiekosten. Insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sind die Preissteigerungen für Energie sehr belastend. Auch in den kommenden Jahren sind weitere Preisanstiege u. a. aufgrund der Energiewende und des andauernden Krieges in der Ukraine zu erwarten.

<sup>18</sup> Der Verbraucherpreisindex stellt die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen des privaten Verbrauchs dar. Die Bedeutung und die Anteile dieser Güter und Dienstleistungen unterliegen Veränderungen und sind abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren wie zum Beispiel Änderungen der Einkommensverhältnisse der privaten Haushalte, wandelnde Warenangebote, technischer Fortschritt oder politische Entscheidungen.

Wohnnebenkosten:  
Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer.  
Haushaltsenergien:  
Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe

**Tabelle 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2020 bis 2023 (2020 = 100, Basisjahr)**

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten	Haushaltsenergien
2020	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	103,1	101,2	103,6	101,9
2022	110,4	102,6	105,5	142,4
<b>2023</b>	<b>116,6</b>	<b>104,1</b>	<b>109,3</b>	<b>156,6</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW.

## 5.2 Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen

<sup>19</sup> Der Mietspiegel kann unter dem folgenden Link ermittelt werden:

<https://www.leverkusen.de/stadt-entwickeln/planen-bauen/wohnungsmarkt>

Für die Stadt Leverkusen wurde 2023 zum zweiten Mal ein qualifizierter Mietspiegel<sup>19</sup> erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Leverkusen zum 01.02.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Der Mietspiegel setzt sich (entsprechend der gesetzlichen Vorgaben) aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Da jede Wohnung sich von dem Baujahr, der Wohnlage, Größe und energetischen Ausstattung sowie Beschaffenheit unterscheidet, sind die Angaben des Mietspiegels keine Grundlage für die exakte Berechnung des Mietpreises pro m<sup>2</sup>, sondern dienen nur als Anhaltspunkt.

Erstmals kategorisiert die Mietspiegeltabelle lediglich die Wohnungsgröße als Basiswert und unterscheidet in der Ta-

belle nicht mehr nach Baualterklassen. Tabelle 5 zeigt die ermittelte Basisnettomiete, die das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche angibt.

Daneben können aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen wie Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Modernisierung, Energieeffizienz oder Wohnlage zu der Basis-Nettomiete prozentuale Zu- und Abschläge hinzukommen. Daraus wird die durchschnittliche, ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Leverkusen von - 14 % bis + 15 %, bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

**Tabelle 5: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis – Kaltmiete in Euro/ m <sup>2</sup>
20 – 35	7,25 – 6,69
36 – 49	6,83 – 6,69
50 – 69	6,68 – 6,57
70 – 89	6,56 – 6,51
ab 90	6,50 – 6,44

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen qualifizierten Mietspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2023

**Tabelle 6: Mittlere Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Baujahres**

Baualtersklassen	Miete in Euro/ m <sup>2</sup>		
	Kleine Wohnungen 20 – 44 m <sup>2</sup>	Zwei- bis Dreizimmer Wohnungen 45 – 89 m <sup>2</sup>	Große Wohnungen 90 – 130 m <sup>2</sup>
Bis 1949 (Altbau)	7,14 – 6,63	6,62 – 6,41	6,40 – 6,34
1950 – 1968	7,25 – 6,73	6,73 – 6,51	6,50 – 6,44
1969 – 1978	7,37 – 6,84	6,84 – 6,62	6,61 – 6,54
1979 – 1994	7,42 – 6,89	6,89 – 6,66	6,65 – 6,59
1995 – 2009	8,06 – 7,48	7,48 – 7,24	7,23 – 7,16
2010 – 2016	8,55 – 7,94	7,94 – 7,68	7,67 – 7,60
2017 – 2023	8,92 – 8,28	8,28 – 8,01	8,00 – 7,93

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen qualifizierten Mietspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2023

### 5.3 Kaufpreise in Leverkusen

In diesem Jahr sind die Kaufpreise in den meisten Teilsegmenten bis auf neue Eigentumswohnungen um rund 10 % gefallen. Bei den neunten Eigentumswohnungen ist ein leicht steigender Preis (+ 5 %) zu verzeichnen.

Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser sinkt auch in 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 275 Kauffälle (Vorjahr: 296 Fälle). Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden nur vier neue Einfamilienhaus veräußert, so dass eine weitere Auswertung der Preise nicht möglich ist.

Gebrauchte Einfamilienhäuser sind ebenfalls im Preis um rund 9 % gesunken.

Die Preise für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m<sup>2</sup> liegen zwischen 240.000 € und 810.000 €.

**Tabelle 7: Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser 2023**

	<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Doppelhaushälften</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70 - 337	69 - 190
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	223 - 1581	163 - 853
Kaufpreise in €	220.000 - 769.000	237.000 - 727.000

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2023

Neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf steigen in guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr mit 5.200 €/m<sup>2</sup> um 3 %. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in bis zu 5-geschossiger Bauweise wird in guter Wohnlage 2023 für bis zu 3.990 €/m<sup>2</sup> verkauft. Im Durchschnitt liegen die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen etwa 10 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt überwiegt der Handel mit Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle um 12 % und der Geldumsatz um rund 21 % gefallen. Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen. Auch neue Eigentumswohnungen wurden nur sehr wenig veräußert.

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt weiterhin eine untergeordnete Rolle und liegt 2023 bei 6 Wohneinheiten.

## 6 Immobilien- und Mietangebote

Die Auswertung von Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen erfolgt seit mehr als fünfzehn Jahren mit Preisdaten der Empirica AG. Grundlage dieser Preisdatenbank ist die Erfassung aller Wohnungs- und Immobilieninserate im Internet im Berichtsjahr. Darin enthalten sind zum Beispiel die für Leverkusen

wichtigen Zeitungen „Rheinische Post“, „Leverkusener Anzeiger“ sowie „Lokale Informationen“. Darüber hinaus werden auch überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale erfasst. Im Folgenden werden die Preisdaten des Berichtsjahres 2023 dargestellt.

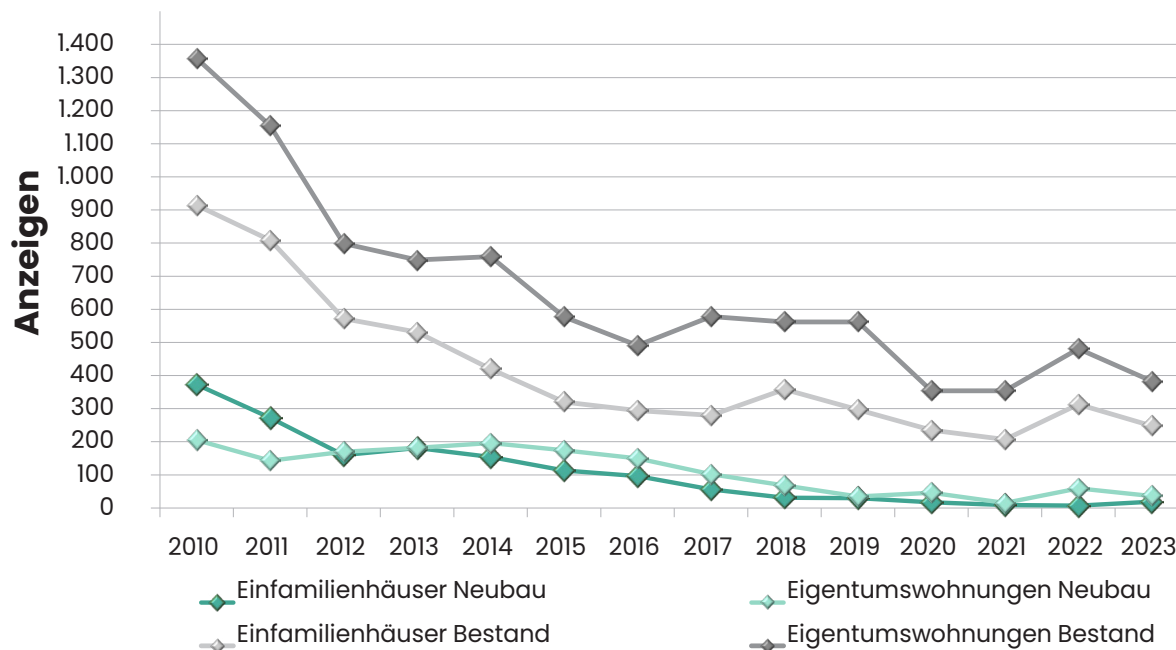
### 6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

Nachdem im Vorjahr die Zahl der Immobilienanzeigen gestiegen ist, fällt das Angebotsvolumen in diesem Jahr deutlich um 174 Inserate ab. Insgesamt werden für das Jahr 2023 686 Anzeigen erfasst (Vorjahr: 860).

Es werden 631 Bestandsimmobilien, aber nur 55 Neubauimmobilien<sup>20</sup> angeboten. Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen daher eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt.

Abbildung 18: Immobilienanzeigen 2010 bis 2023 in Leverkusen

<sup>20</sup> Immobilie nicht älter als zwei Jahre.



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n\* = 686 \*n = Anzahl der ausgewerteten Daten

Insbesondere werden Einfamilienhäuser im Neubau sehr wenig angeboten. Mit über 400 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien, obwohl die Zahl der Anzeigen in diesem Segment gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken ist. Auch bei den Eigenheimen stammt der meiste Teil aus dem Bestand.

Die Neubauangebote im Einfamilienhausbau sind seit 2010 erkennbar rückläufig. Der Rückgang der Immobilienangebote in dem Segment kann zum einen auf die Folgen der letzten schwierigen

Jahre in der Baubranche mit Liefer-schwierigkeiten, hohen Material- und Energiekosten, Fachkräftemangel, steigenden Zinsen und einer Zurückhaltung der Investitionen zurückzuführen sein. Zum anderen kann es auch darauf hindeuten, dass generell weniger Immobilien zum Verkauf anstehen oder eine Anzeige aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich ist.

Da parallel zum Angebotsrückgang die Angebotspreise einiger Immobilien-segmente insbesondere im Neubau und Mietwohnungsbau nach wie vor steigen, deutet dies auf eine hohe Nachfrage hin, die vom Markt derzeit nicht abgedeckt wird.

## 6.1.1 Immobilienangebote im Neubau

Insgesamt werden 55 Neubauimmobilienanzeigen erfasst. Das sind 11 Anzeigen weniger als im letzten Jahr. Noch fünf Jahre zuvor war das Anzeigenvolumen weit mehr als doppelt so hoch als in diesem Jahr.

Das Angebot der Doppelhaushälften bleibt unverändert niedrig im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Zahl der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist kaum angestiegen.

Die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen ist um 23 Inserate ebenfalls gefallen. Der Anteil aller Neubaeigentumswohnungen an allen Wohnungsangeboten liegt bei rund 9 % und liegt etwas niedriger als bei den Mietneubauangeboten mit rund 10 %. Die meisten Eigentumsangebote im Neubau werden in Bürrig und Schlebusch geboten.

Der Medianpreis<sup>21</sup> aller angebotenen Eigenheime kann für 2023 nicht ermittelt werden aufgrund der niedrigen Anzahl der angebotenen Doppelhaushälften, bzw. aus lizenzrechtlichen Gründen in diesen Objektarten. Aufgrund der geringen Angebotsanzahl sind nähere Aussagen nicht möglich und bieten nur eine bedingte Interpretation. Neue Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Insgesamt ist in den meisten Segmenten und insbesondere im Bestand ein leichter Preisrückgang zu beobachten, doch von einer deutlichen Preissentpannung kann nicht ausgegangen werden.

<sup>21</sup> In der vorliegenden Auswertung wurde jeweils der Median der Angebotspreise einer Objektgruppe herangezogen. Der Median halbiert eine Stichprobe, in diesem Fall eine Anzahl von Angebotspreisen, und ist zum Beispiel gegenüber dem arithmetischen Mittel (=Durchschnitt) unempfindlicher in seiner Aussagekraft bezüglich Ausreißern. Der Median ist als jener Beobachtungswert definiert, bei dem die Werte jeweils mindestens der Hälfte der Beobachtungen kleiner oder gleich und die Werte mindestens der Hälfte größer oder gleich diesem Wert sind.

**Tabelle 8: Neubauangebote 2023 im Vergleich zu den Vorjahren**

Objekttyp	Inserate					Medianpreise (€)				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Freistehende Einfamilienhäuser	16	9	4	2	<b>9</b>	635.850	838.000	629.950	k.A.	<b>896.000</b>
Einfamilienhäuser ohne Angaben	1	0	0	0	<b>2</b>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>
Doppelhaushälften	12	6	2	2	<b>1</b>	480.500	664.990	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>
Reihenhäuser	1	2	3	3	<b>7</b>	k.A.	k.A.	695.000	699.900	<b>559.000</b>
<b>Eigenheime insgesamt</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>
Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> )	35	46	15	59	<b>36</b>	4.332	4.342	4.562	5.289	<b>5.331</b>
Angebote insgesamt	65	63	24	66	<b>55</b>	-	-	-	-	<b>-</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2019 n = 65, 2020 n = 63, 2021 n = 24, 2022 n = 66, 2023 n = 55

## 6.1.2 Immobilienangebote im Bestand

Die Bestandsangebote werden gegenüber dem Vorjahr günstiger und sind weiterhin deutlich günstiger als Neubauangebote. Die Zahl der angebotenen Bestandsimmobilien ist in diesem Jahr deutlich gefallen und liegt bei 631 Angeboten, das sind 163 Angebote weniger als im Vorjahr (794). Insbesondere verringert sich das Angebot an Einfamilienhäusern. Es sind deutlich mehr Bestandseigentumswohnungsanzeigen (383) als Bestandseigenheime (248) geschaltet worden.

Der Medianangebotspreis ist bei gebrauchten Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr mit 443.250 € um rund 13 % gefallen. Das freistehende Einfamilienhaus ist mit 629.500 € nach wie vor die teuerste Gebrauchtimmoblie. Der Angebotspreis sinkt in diesem Objekttyp im Vergleich zum letzten Jahr um rund 5 %. Sowohl bei den Doppelhaushälften als auch bei den Reihenhäusern ist ein Preisfall um rund 14 % zu verzeichnen. Die gebrauchte Eigentumswohnung ist mit 2.904 €/m<sup>2</sup> günstiger im Erwerb (- 9 %) als im Vorjahr.

**Tabelle 9: Bestandsangebote 2023 im Vergleich zum Vorjahr**

Objekttyp	Inserate			Medianpreise (€)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Freistehende Einfamilienhäuser	103	139		640.000	665.000	<b>629.500</b>
Einfamilienhäuser ohne Angaben	17	21		420.000	425.000	<b>417.500</b>
Doppelhaushälften	50	71		469.000	548.000	<b>469.000</b>
Reihenhäuser	37	82		439.000	466.000	<b>399.900</b>
<b>Eigenheime insgesamt</b>	<b>207</b>	<b>313</b>		<b>454.000</b>	<b>507.000</b>	<b>443.250</b>
Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> )	354	481		2.971	3.192	<b>2.904</b>
Angebote insgesamt	561	794		-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2021 n = 561, 2022 n = 794, 2023 n = 631

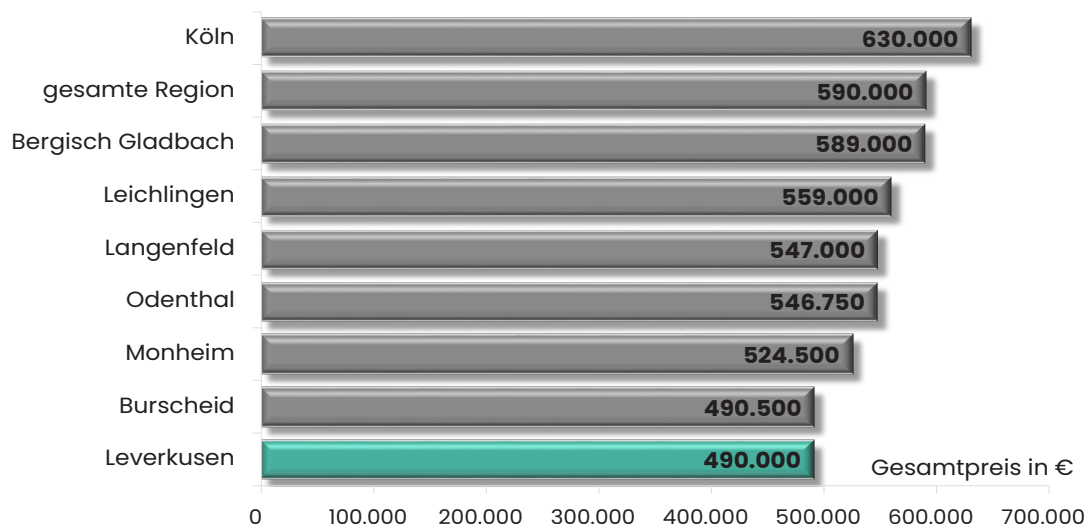
### 6.1.3 Angebotspreise im regionalen Vergleich

Im Folgenden werden die Angebotspreise aller Eigenheime (Neubau + Bestand) in Leverkusen und ausgewählten Städten und Gemeinden in der Region zum Vergleich dargestellt.

In den meisten Städten und Gemeinden

fallen die Angebotspreise für Eigenheime um 2 % bis 15 % gegenüber 2022. Lediglich in Leichlingen ist ein Preisanstieg um rund 2 % zu verzeichnen. Die stärksten Preisminderungen sind in Burscheid mit 15 % und in Odenthal mit 13 % zu beobachten.

**Abbildung 19: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n = 2.484



Köln bietet mit Abstand nach wie vor die teuersten Immobilien an. Im Durchschnitt kostet ein Eigenheim in der Domstadt rund 600.000 €. Leverkusen gehört innerhalb der hochpreisigen Region mit einem gerundeten Preisniveau von einer halben Million Euro auch in diesem Jahr zu den preiswerteren Wohnstandorten. In Bergisch Gladbach, Leichlingen oder Langenfeld sind die Angebotspreise in 2023 deutlich höher.

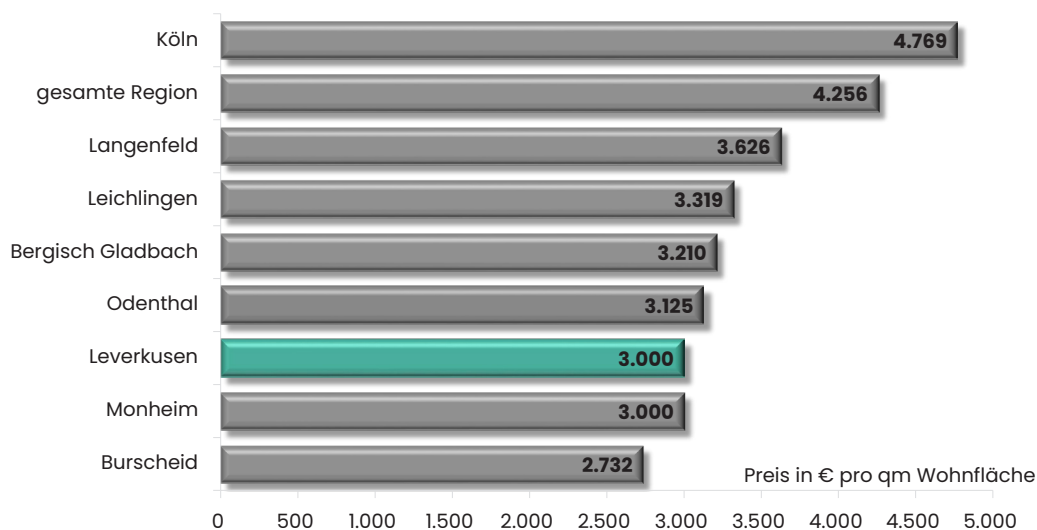
Auch Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) werden 2023 gegenüber 2022 in der gesamten Region günstiger angeboten. In den meisten Städten sind

die Preise zwischen 4 % und 14 % gefallen.

Die größten Preisunterschiede finden in Odenthal (- 14 %) und Bergisch Gladbach sowie Langenfeld (jeweils - 11 %) statt. Eine Eigentumswohnung in der Region wird im Durchschnitt für rund 4.300 €/m<sup>2</sup> angeboten. Köln liegt mit einem Angebotspreis von rund 4.800 €/m<sup>2</sup> noch darüber.

Leverkusen sortiert sich bei den Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.300 €/m<sup>2</sup> im unteren Preisbereich und gehört zu den eher günstigeren Wohnstandorten.

**Abbildung 20: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n = 5.286

## 6.1.4 Preisentwicklung

Die Entwicklung der Angebotspreise verlief bei Neubau- und Bestandsimmobilien ohne nennenswerte Sprünge bis 2018 ähnlich. Seither ist beim Neubau eine steilere Preisentwicklung nach oben erkennbar.

Im Neubau stiegen die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit

2013 mit Ausnahme von 2018 stetig an. Während der Corona-Pandemie war ein deutlicher Preisrückgang zu verzeichnen. In diesem Jahr ist erneut ein Preisanstieg zu verbuchen.

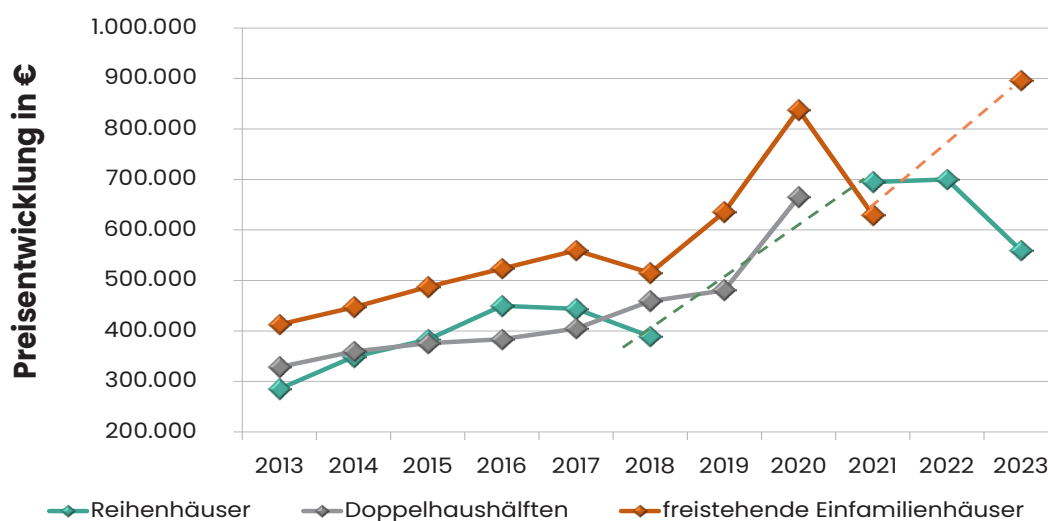
Die Preisentwicklung der anderen Immobiliensegmente zeigt sich zunächst etwas verhaltener.

Die Preise für Reihenhäuser sind ab 2018 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gewachsen, haben sich aber zwischen 2022 und dem Vorjahr kaum verändert. In diesem Berichtsjahr ist erstmalig ein deutlicher Preissturz erkennbar. Die Preise für Doppelhaushälften haben stark nachgezogen. Für dieses Jahr können keine Angaben in diesem Preis-

segment gemacht werden, so dass die Zahlen nur bedingt interpretierbar sind.

Ob sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt oder ob der Preisfall nur eine Ausnahme darstellt, bleibt abzuwarten. Die steigenden Zinsen sowie Bau- und Energiekosten werden die Preise sicherlich beeinflussen.

**Abbildung 21: Preisentwicklung der Neubauangebote 2013 bis 2023**



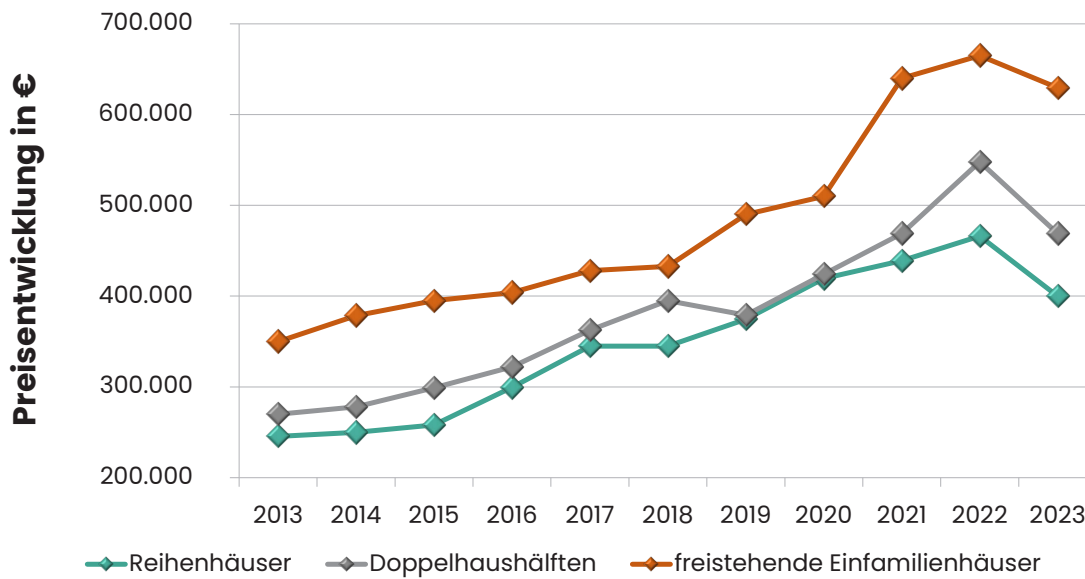
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2013 n = 119, 2014 n = 103, 2015 n = 103, 2016 n = 86, 2017 n = 29, 2018 n = 27, 2019 n = 29, 2020 n = 17, 2021 n = 9, 2022 n = 7, 2023 n = 17

Bei den Bestandsimmobilien ist in diesem Jahr erstmalig ein Preisrückgang in allen drei Segmenten zu verzeichnen. Insbesondere gehen die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser deutlich zurück. Generell war seit 2020 bei den Bestandsimmobilien ein kontinuierlicher Preisanstieg in allen drei Immobiliensegmenten zu erkennen. Trotz der Preisstagnation sind freistehende Eigenheime die am teuersten angebotenen Immobilien. Gebrauchte Immobilien werden überwiegend günstiger angeboten als Neubauten.

markt zeigen eine weiterhin fallende Tendenz. Die niedrigen Neubauraten der letzten Jahre sind sicher ein Grund dafür, dass sich die Nachfrage stärker auf den Bestand richtet. Ursächlich für den Preisverfall ist aber vor allem der Ukrainekrieg, der für hohe Energiekosten und gestiegene Zinsen sorgte. Trotz der sinkenden Kaufpreise bleibt die Nachfrage jedoch verhalten und ist mit vielen Unsicherheiten verbunden, da die Kaufpreise für das Eigenheim immer noch relativ hoch sind, genauso wie die finanziellen Belastungen bei der Finanzierung und die Inflation. Unsichere Zukunftsaussichten schrecken viele zunehmend vom Hauskauf ab.

Die Angebotspreise am Gebrauch-

**Abbildung 22: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2013 bis 2023**

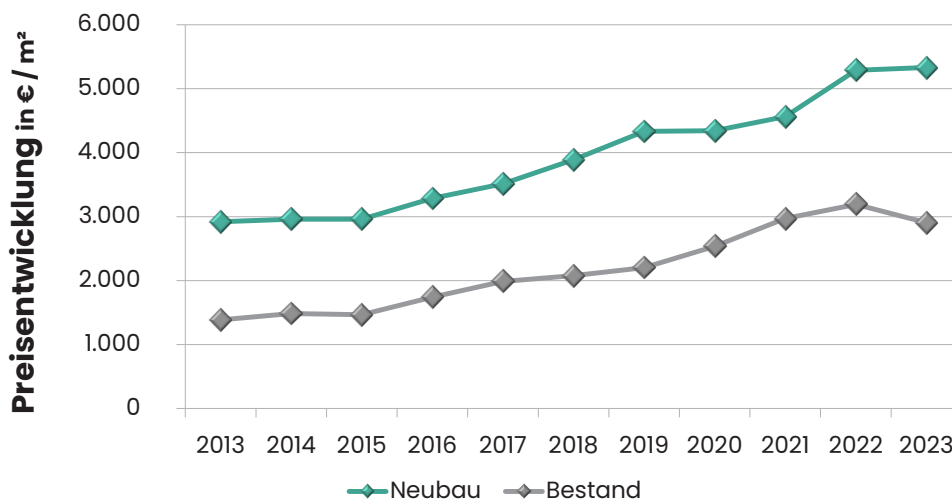


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2013 n = 428, 2014 n = 340, 2015 n = 280, 2016 n = 257, 2017 n = 259, 2018 n = 319, 2019 n = 255, 2020 n = 211, 2021 n = 190, 2022 n = 292, 2023 n = 234

Neue Eigentumswohnungen werden 2023 deutlich teurer angeboten als gebrauchte. Der Preisunterschied fällt in diesem Jahr ähnlich hoch aus wie die Jahre zuvor. Die Angebotspreise steigen im Neubau kontinuierlich. Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Jahr allerdings ein verlangsamtetes Wachstum von lediglich einem Prozent zu verzeichnen.

Auch bei den Bestandsangeboten ist eine stagnierende Entwicklung zu beobachten, als in den Jahren zuvor. Nach einem langen konstanten Preisniveau steigen die Bestandsangebote seit 2016 im Angebotspreis deutlich an. In 2023 erreichen die Preise einen Tiefpunkt und fallen gegenüber dem Vorjahr um rund 9 % ab.

**Abbildung 23: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2013 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2013 n = 931, 2014 n = 955, 2015 n = 751, 2016 n = 641, 2017 n = 680, 2018 n = 630, 2019 n = 532, 2020 n = 400, 2021 n = 369, 2022 n = 540, 2023 n = 419

## 6.2 Mietwohnungsmarkt

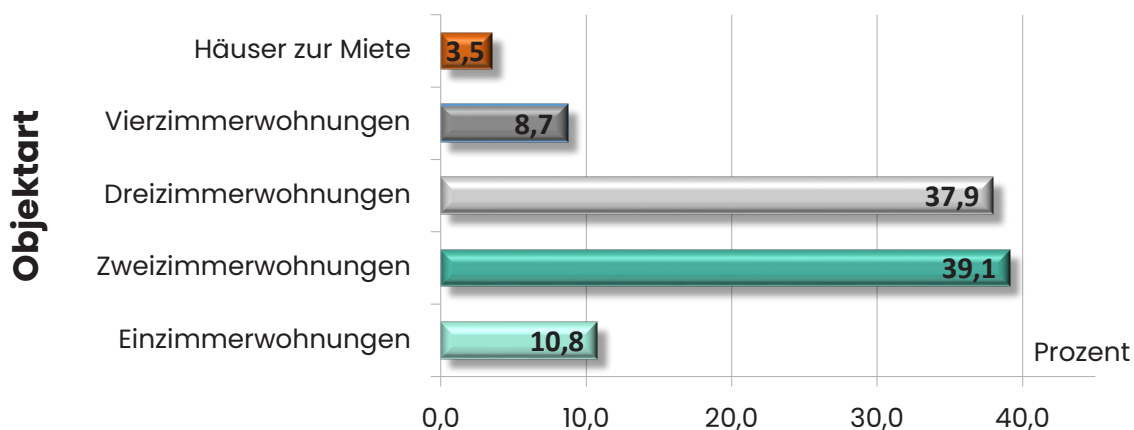
### 6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

Insgesamt werden im Jahr 2023 1.417 (Vorjahr: 1.742) und damit 325 Wohnungsinserate weniger als im Vorjahr geschaltet. Insbesondere werden weniger Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten. Seltener angeboten werden Ein- und Vierzimmerwohnungen. Fast das gesamte Anzeigenangebot (rund 90 %) besteht aus Mietwohnungen im Bestand. Das Neubauangebot spielt eine untergeordnete Rolle. Die meisten der Mietneubauangebote sind in Opladen und Schlebusch zu finden.

Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen im Neubau und Bestand liegt 2023 bei 9,87 €/m<sup>2</sup> und ist mit +5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Häuser zur Miete werden für 12,37 €/m<sup>2</sup> und deutlich teurer (rund +9 %) als im Vorjahr angeboten. Mit einem Anteil von nur 3,5 % aller Mietangebote sind sie jedoch ein Nischenangebot.

**Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n = 1.469

Alle Mietangebote werden auch in 2023 teurer. Am teuersten ist das freistehende Einfamilienhaus, die Vierzimmerwohnung und größer sowie die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 12,37 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,32 €/m<sup>2</sup>), bzw. 10,20 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 9,82 €/m<sup>2</sup>) und 10,19 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,00 €/m<sup>2</sup>). Das freistehende Einfamilienhaus wird um rund 9 % und die Dreizimmerwohnung um ca. 7 % teurer angeboten als im Vorjahr.

Bei den übrigen Wohnungen bewegen sich die Mietpreissteigerungen zwischen 2 % und 4 % für Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und 3 % für größere Wohnungen ab vier Zimmern.

Aufgrund der wenigen Inserate und damit kaum Interpretationsmöglichkeiten können keine Angaben zu den „Wohnungen ohne Zimmerangabe“ getroffen werden.

**Tabelle 10: Mietangebote 2023 im Vergleich zu den Vorjahren**

Objekttyp	Angebote 2021	Angebote 2022	Angebote 2023	Medianpreis 2021	Medianpreis 2022	Medianpreis 2023
Einzimmerwohnungen	206	207	<b>158</b>	9,82	10,00	<b>10,19</b>
Zweizimmerwohnungen	775	686	<b>574</b>	8,83	9,23	<b>9,62</b>
Dreizimmerwohnungen	784	704	<b>557</b>	8,63	9,23	<b>9,87</b>
Vierzimmerwohnungen	172	144	<b>127</b>	9,19	9,94	<b>10,20</b>
Wohnungen ohne Angaben	2	1	<b>1</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>
<b>Wohnungsanzeigen gesamt</b>	<b>1.939</b>	<b>1.742</b>	<b>1.417</b>	<b>8,86</b>	<b>9,40</b>	<b>9,87</b>
Häuser zur Miete	58	47	<b>52</b>	10,32	11,34	<b>12,37</b>
Inserate gesamt	2.007	1.997	<b>1.469</b>	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2022 n = 1.788

## 6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen

Das Angebot an preiswerten Wohnungen ist in diesem Jahr weiterhin rückläufig. Etwas weniger Angebote (23) als im Vorjahr entfallen 2023 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht nur noch 1,6 % aller Angebote. Rund 45 % aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren bis gehobenen Preisklasse zwischen 7 und 10 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Angeboten von vor zehn Jahren wird die Verteuerung des Mietwohnungsmarktes noch deutlicher.

Befand sich 2013 noch die überwiegende Zahl der Angebote (rund 80 %) in den Preissegmenten bis 8 €/m<sup>2</sup> und weniger, hat sich das Verhältnis zehn Jahre später umgekehrt und nahezu 85 % aller Angebote beginnt erst zu einem Preis ab 8 €/m<sup>2</sup> und teurer.

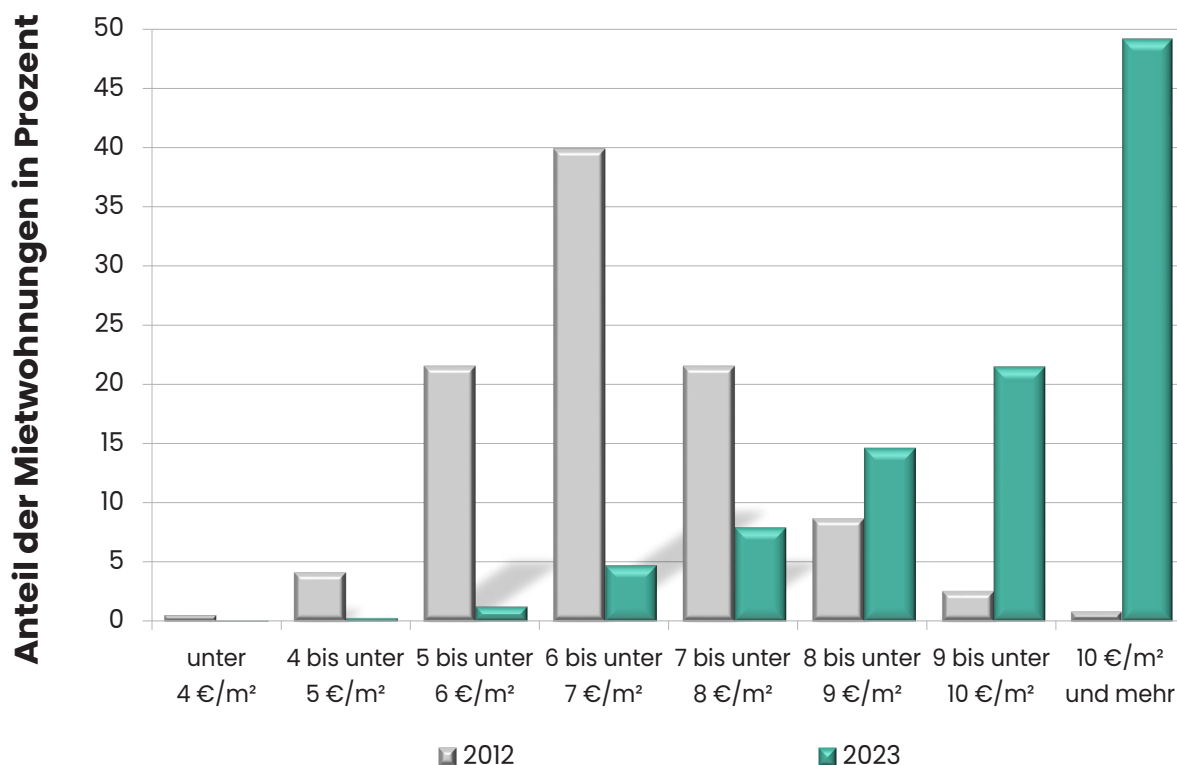
Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m<sup>2</sup> fällt das Angebot mit rund 1.000 Wohnungen oder rund 70 % aller Angebote gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % ab. Gut die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen befinden sich in der Preisspanne zwischen 9 und unter 12 €/m<sup>2</sup>. Rund 10 % aller Angebote liegen in der hochpreisigen Preisklasse über 12 €/m<sup>2</sup>.

Werden die Wohnungsangebote nach der Wohnungsgröße ausgewertet, zeigt sich auch in diesem Jahr das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Rund 11 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 45 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis liegt ab 9,60 €/m<sup>2</sup>. Am teuersten werden Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 11,12 €/m<sup>2</sup> angeboten. Kleine Wohnungen liegen damit nach wie vor deutlich

über dem Medianmietpreis von 9,87 €/m<sup>2</sup>. Am häufigsten werden Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Größe zwischen 45 bis unter 90 m<sup>2</sup> angeboten. Sie machen rund 73 % des Angebotes

aus und liegen im Durchschnitt preislich knapp unterhalb des Medians. Seltener angeboten werden mit 21 % aller Wohnungen große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen**



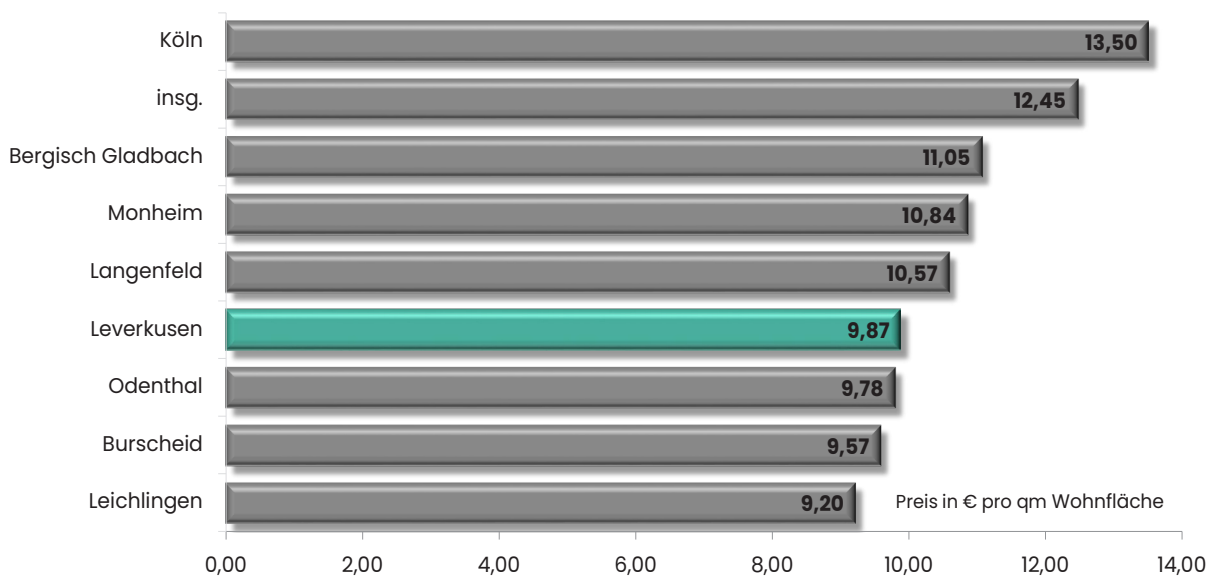
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n = 1.417

### 6.2.3 Mietpreise in der Region

Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise für Mietwohnungen in der gesamten Region um 4 bis 11 %. Die stärksten Mietpreissteigerungen sind in Monheim zu verzeichnen.

Am teuersten bleibt weiterhin die Domstadt mit 13,50 €/m<sup>2</sup>. Leverkusen reiht sich ähnlich mit Odenthal und Burscheid bei knapp unter 10,00 €/m<sup>2</sup> und sortiert sich preislich im untersten Mittelfeld ein. Unter 8,00 €/m<sup>2</sup> werden keine Mietwohnungen mehr angeboten.

## Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2023 n = 13.174

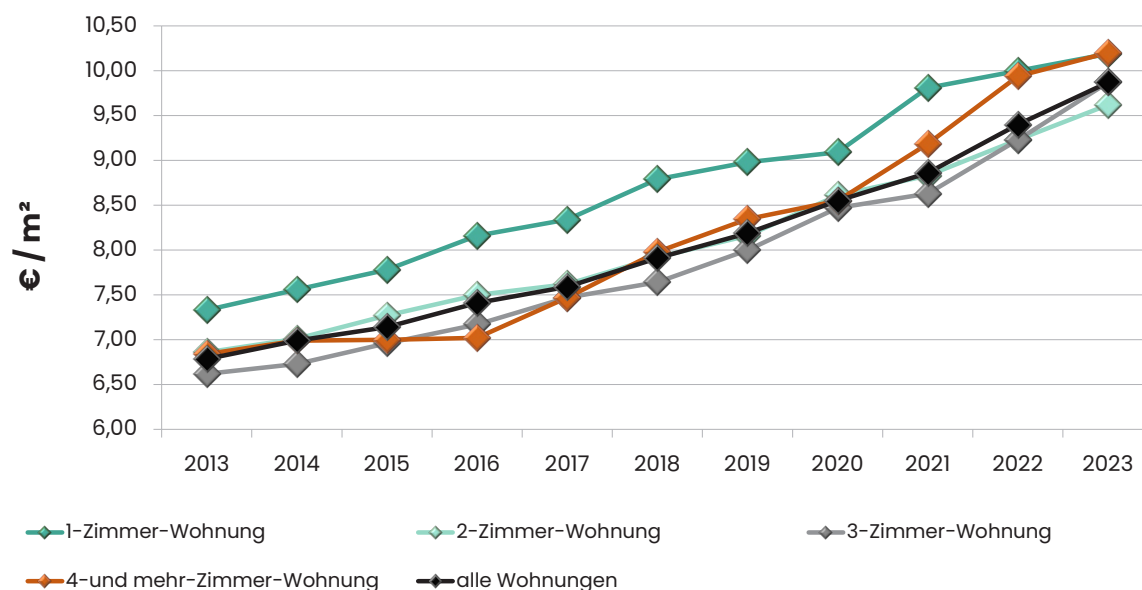
### 6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

Seit mehr als zehn Jahren steigen die Mietangebote in Leverkusen an. Besonders stark sind in den letzten Jahren die Mietpreise bei den großen Wohnungen ab vier Zimmern gewachsen. Auch in 2023 sind in allen Mietobjekttypen Preissteigerungen erkennbar, mit unterschiedlicher Dynamik.

Während die Angebotsmieten bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen weniger steigen als im Vorjahr, gehen die Preise bei den Mehrzimmerwohnungen deutlich in die Höhe. Insbesondere entsprechen die großen Wohnungen den Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen. Am deutlichsten sind die Mieten für Dreizimmerwohnungen gestiegen. Die Preissteigerungen deuten auf Engpässe am Mietmarkt hin. Die Nachfrage ist hier größer als das Angebot.

Die seit Jahren anhaltenden Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind auch in Zusammenhang mit dem Arbeitslosengeld II und den Unterkunftsregelungen zu sehen. Da es sich dabei meistens um Einpersonenhaushalte handelt, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Sozialleistungsempfänger\*innen konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Menschen im Rentenalter, Auszubildenden oder Studierenden. Hinzu kommen die aktuellen Entwicklungen bei der Strom- und Energieversorgung sowie die Zurückhaltung bei Neuinvestitionen und somit immer weniger Mietangebote auf dem Wohnungsmarkt, die die Mietpreise in die Höhe treiben.

**Abbildung 27: Mietpreise 2013 bis 2023**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2013 n = 2.371, 2014 n = 2.648, 2015 n = 2.007, 2016 n = 2.056, 2017 n = 2.210, 2018 n = 2.102, 2019 n = 1.961, 2020 n = 1.927, 2021 n = 1.937, 2022 n = 1.741, 2023 n = 1.417

## 6.2.5 Angebotener Wohnraum für Sozialleistungsempfänger\*innen

Für Transferhaushalte stehen nur Mietwohnungen zur Verfügung, die einer Mietpreisbemessungsgrenze (Angemessenheitsgrenze) unterliegen. Um festzustellen, wie viele der angebotenen Mietwohnungen 2023 Sozialleistungsempfänger\*innen zur Verfügung stehen, werden die zu der Zeit aktuellen Angemessenheitsgrenzen mit den Preisen der angebotenen Mietwohnungen verglichen. Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei 364,00 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 677,00 € für einen Vierpersonenhaushalt<sup>22</sup>.

Von allen 1.417 auswertbaren Wohnungen liegen 221 oder rund 16 % innerhalb der Angemessenheitsgrenzen und entsprechen den Angemessenheitskriterien. Der Angebotsanteil der angemessenen Wohnungen verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 88 Wohnungen.

Unter den angebotenen 158 Einzimmerwohnungen entsprechen 70 Angebote oder etwa 44 % den Angemessenheitskriterien.

Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 16 % bzw. 9 % die Angemessenheitskriterien. Das sind 94 bzw. 51 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen. Für Vierpersonenhaushalte stehen lediglich 6 angemessene Wohnungen zur Auswahl. Das sind rund 5 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass etwa die Hälfte der Haushalte der Sozialleistungsempfänger\*innen Einpersonenhaushalte sind, wird deutlich, dass das Angebot an angemessenen Einzimmerwohnungen mit 70 angemessenen Wohnungen zu gering ist.

<sup>22</sup> Aktuelle Mietobergrenzen mit Stand 01.04.2021



Generell ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der wirtschaftlichen und energetischen Entwicklungen für Einpersonenhaushalte und große Familien mit vier und mehr Personen schwieriger

sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Der Druck am Markt ist ohnehin anhand der Preisentwicklung deutlich erkennbar.

## 6.2.6 Preisgebundene Wohnungen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Die Zahl der Haushalte, die eine entsprechende Wohnung benötigen, ist in der Regel höher als die Zahl der verfügbaren Angebote.

In Leverkusen sind 2023 lediglich rund 3,6 % aller angebotener Wohnungen preisgebunden. Das Angebot verteilt sich beinahe jeweils zur Hälfte auf den Neu- und Altbau.

Die meisten WBS-Angebote werden sowohl absolut als auch relativ im Stadtbezirk II gezählt. Der Anteil ist deutlich zu gering, um den Bedarf decken zu können.

Im Median werden preisgebundene Mietwohnungen rund 4,00 €/m<sup>2</sup> günstiger angeboten als freifinanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Der mittlere Mietpreis pro Wohnfläche mit Angabe „WBS erforderlich“ liegt bei 6,20 €.

## 6.3 Barrierefreie Wohnungen

Bedingt durch die Alterung der Gesellschaft und den demografischen Wandel steigt auch zunehmend der Wunsch und die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum und alternativen Wohnformen. Von den insgesamt 1.417 angebotenen Mietwohnungen im Neu- und Bestandsbau enthalten lediglich rund 10 % (142) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Rund 55 % davon wird im Neubau angeboten. Zwar ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr gestiegen, aber das Angebot fällt dennoch zu gering aus.

Opladen und Schlebusch sind die Stadtteile mit den meisten angebote-

nen barrierefreien bzw. -armen Wohnungsannoncen.

Wohnangebote mit der Angabe barrierefrei bzw. barrierearm werden teurer angeboten als freifinanzierte Wohnungen ohne diese Ausstattungsmerkmale. Insbesondere neuere Wohnungen, die den heutigen energetischen und technischen Anforderungen entsprechen, weisen höhere Mietpreise auf.

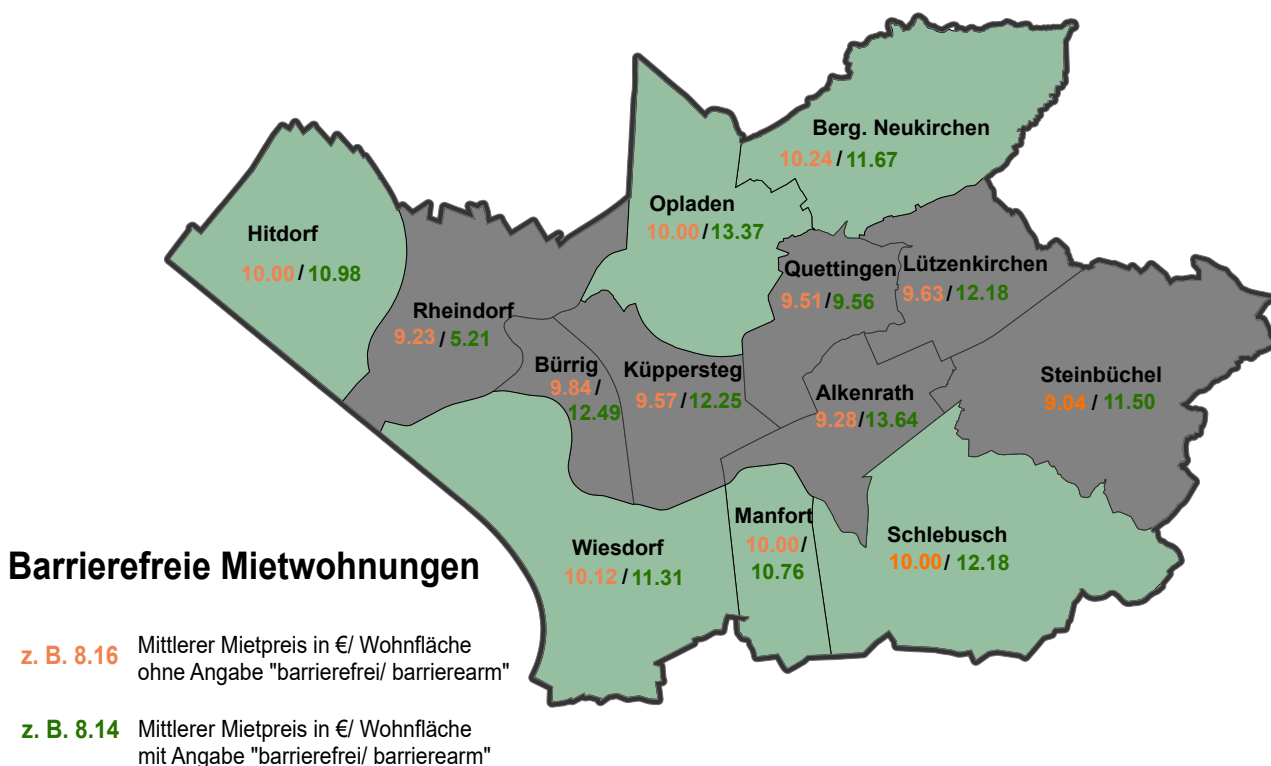
So liegt der Medianmietpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ bei 12,25 € und liegt über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,87 €.

Auf dem Eigentumsmarkt sind die Preisunterschiede noch größer. Die meisten Wohnangebote enthalten keine Angabe über die barrierefreie Ausstattung und werden um rund 70 % günstiger als barrierefreie Wohnungen angeboten.

Der Medianpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ liegt bei rund 4.964 €. Von den insgesamt 419 angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei rund 15 % um barrierefreie Angebote. Davon sind 35 % der Angebote im Neubau.

Die Zahlen basieren auf den Angaben in den Inseraten, deren Wahrheitsgehalt nicht geprüft werden kann. Dennoch zeigen die Zahlen, dass das aktuelle Angebot an barrierefreiem bzw. barrierearmen Wohnraum vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft sehr gering ausfällt und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten damit nicht gedeckt werden kann.

**Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene**



**Anteil der barrierefreien Angebote an allen Angeboten in Prozent**

- 5 % -10 %
- > 10 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

# 7 Wohnungsmarktbarometer 2023

Das Leverkusener Wohnungsmarktbarometer zeigt die Einschätzung der Wohnungsmarktlage und Investitionsneigung in den verschiedenen Teilmärkten in Leverkusen aus Sicht der am Wohnungsmarkt Agierenden.

Im Frühjahr 2024 wird 84 am Wohnungsmarkt agierenden Personen und Institutionen ein Fragebogen zugeschickt, mit der Bitte, diesen auszufüllen. Die Rückläufe liegen bei 22 ausgefüllten Fragebögen.

**Tabelle 11: Zusammensetzung der befragten Personen und Institutionen 2023**

Akteursgruppen	Prozentualer Anteil an allen Rückmeldungen
Wohnungsunternehmen, -genossenschaften	40,9
Verbände der Haus- und Grundeigentümer	27,3
Architekt*innen	9,1
Stadtverwaltung	4,6
Finanzierungsinstitute	4,6
Makler*innen und deren Verbände	4,6
Mietervereine, soziale Einrichtungen und deren Verbände	4,6
Andere	4,6

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2023

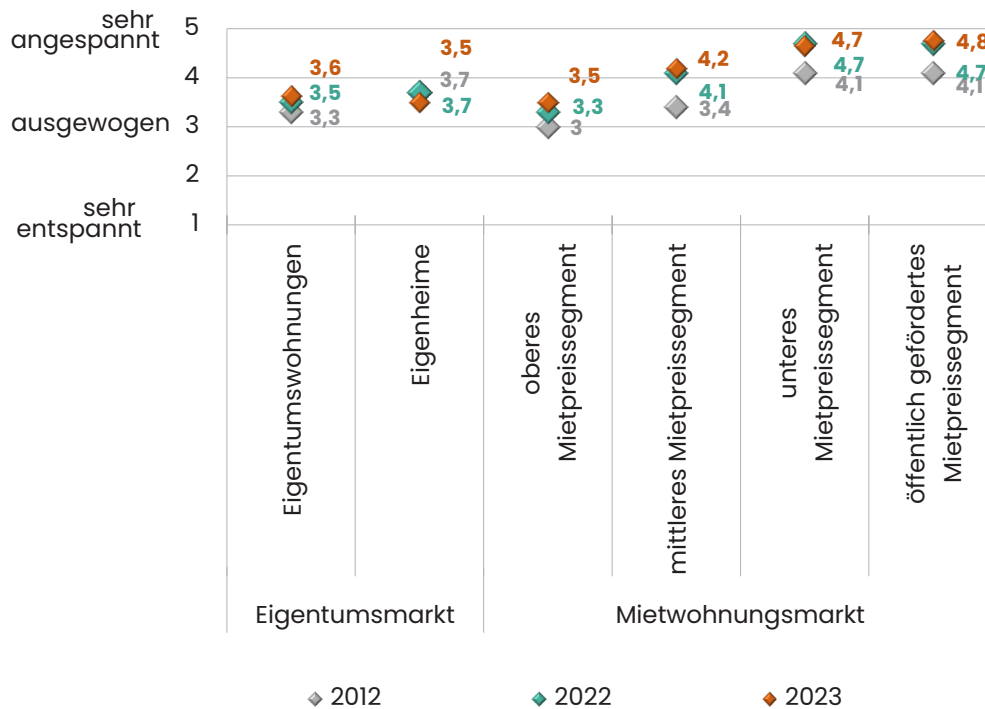
## 7.1 Aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktlage

Die Fachleute werden zunächst nach ihrer Einschätzung der Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Teilmärkten befragt. Auf einer Bewertungsskala von 1 für „sehr entspannt“ bis 5 für „sehr angespannt“ wird die Lage mit Werten zwischen 3,5 bis 4,8 im Jahr 2023 als angespannt und im Mietwohnungsbau als sehr angespannt eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute eine Verschlechterung der Situation, lediglich im Eigenheim Segment wird von einer leichten Verbesserung

der Wohnungsmarktlage ausgegangen.

Das preisgebundene Mietpreissegment wird fast unverändert weiterhin als sehr angespannt bewertet. Ein Vergleich der Einschätzung vor zehn Jahren macht deutlich, wie sehr sich die Marktlage seither verändert hat. Derzeit bewegen sich die Segmente – mit Ausnahme des Eigentumsmarktes – weiterhin im angespannten bis sehr angespannten Bereich.

**Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2012, 2022 und 2023**

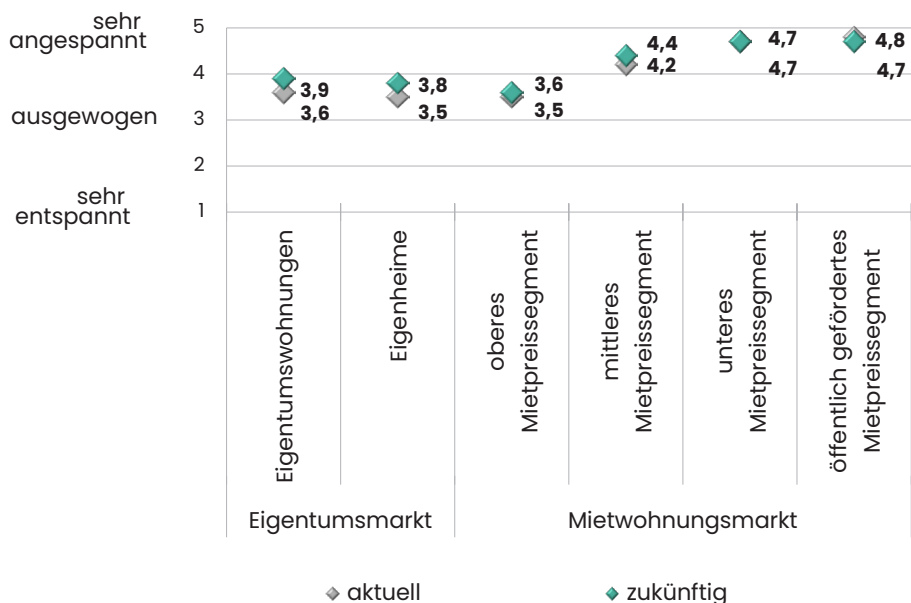


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2012, 2022, 2023

Die Wohnungsmarktlage soll in den nächsten drei bis fünf Jahren nach Einschätzung der Fachleute teilweise gleich bleiben oder sich weiterhin verschlechtern. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass sich die Lage im

Eigentumsmarkt deutlich verschärft. Sehr kritisch wird die Situation auch im mittleren Mietwohnungsmarkt gesehen. Darin sehen die befragten Personen eine ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

**Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage in 3 - 5 Jahren**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

## 7.2 Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Die Chancen für ausgewählte Nachfragegruppen, in Leverkusen eine bezahlbare Wohnung zu finden, können unterschiedlich sein. Insbesondere für Haushalte mit kleineren Einkommen ist es schwierig, auf dem Wohnungsmarkt Wohnungen zu günstigen Mieten zu finden. Aktuell können sich nur die einkommensstarken Haushalte (> 200 % des Medianeinkommens<sup>23</sup>) am besten mit Wohnraum versorgen. Rund 90 % der befragten Personen schätzen die Marktlage in der Nachfragegruppe als gut bis sehr gut ein.

Bereits bei den Haushalten mit mittleren Einkommen (zwischen 60 und 200 % des Medianeinkommens) bewerten rund 80 % die Chancen, sich auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen, als schlecht bis sehr schlecht.

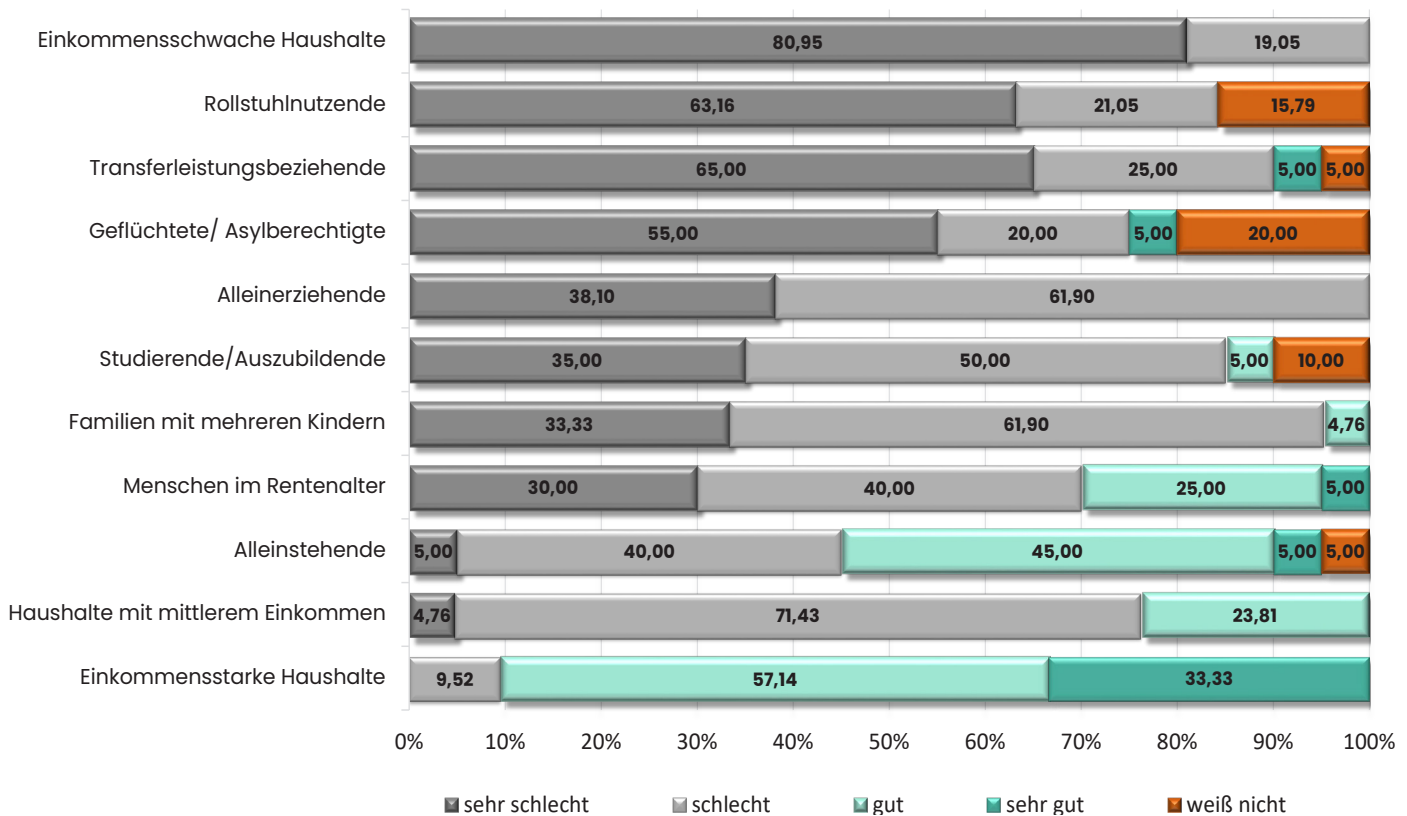
Bei den Alleinstehenden bewerten die Fachleute die Lage positiver. Mehr als die Hälfte der befragten Personen sehen für diese Nachfragegruppe gute Möglichkeiten.

Alle Befragten sind der Ansicht, dass die Alleinerziehenden und einkommensschwachen Haushalte die schlechtesten Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben. Nach Ansicht der Fachleute haben insbesondere einkommensschwache<sup>24</sup> geflüchtete/asylberechtigte Familien mit mehreren Kindern die größten Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. So sind 70 bis über 80 % der befragten Personen sich darüber einig, dass die Situation für diese Nachfragegruppen als sehr schlecht zu bewerten ist. Auch Menschen in der Ausbildung und insbesondere auch im Rentenalter haben keine guten Aussichten. Die Aussagen der Expert\*innen bestätigen das Fehlen sowohl großer, bezahlbarer Wohnungen für Familien mit Kindern ( $\geq 4$  Zi.-Whg. und  $< 6,00 \text{ €/m}^2$ ) als auch des barrierefreien Wohnraumes sowie die Anspannung in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

<sup>23</sup> Das Medianeinkommen (auch mittleres Einkommen) ist das Einkommen, bei dem es genauso viele Menschen mit einem höheren wie mit einem niedrigeren Einkommen gibt. Würde man die Bevölkerung nach der Höhe ihres Einkommens sortieren und dann zwei gleich große Gruppen bilden, würde die Person, die genau in der Mitte dieser Verteilung steht das Medianeinkommen beziehen. (Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., [https://www.diw.de/de/iw\\_01.c.413351.de/medianeinkommen.html](https://www.diw.de/de/iw_01.c.413351.de/medianeinkommen.html) 11/2021)

<sup>24</sup> „Ein Haushalt gilt als armutsgefährdet, wenn sein insgesamt zur Verfügung stehendes Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens der Gesamtbevölkerung beträgt. Bei einem Medianeinkommen von 26.274 Euro im Jahr 2023 lag der Schwellenwert für die Armutsgefährdung demnach bei 15.765 Euro netto. Umgerechnet auf das monatliche Einkommen bedeutet dies, dass in Deutschland im Jahr 2023 eine alleinstehende Person als armutsgefährdet galt, wenn ihr Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 1.314 Euro im Monat betrug.“ (destatis.de, Sozialbericht 2024)

**Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

### 7.3 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Fachleute sollen die aus ihrer Sicht in 2023 am stärksten ins Gewicht fallenden Probleme im Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie bei den Bestandsmaßnahmen aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich. Abbildung 32 zeigt die Einschätzung der dringlichsten Probleme.

Angesichts der enormen Preissteigerungen im Bausektor und dem Energiemarkt sowie den Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt werden im Eigentumsbau als erstes Problem die „zu hohen Bau- und Planungskosten“ angegeben. Die fehlenden Bauflächenpo-

tenziale, die Lage auf dem Kapitalmarkt sowie die hohen Kosten fürs Bauland werden ebenfalls als dringende Probleme gesehen.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist diese Thematik nicht neu, sondern ist in der Rangfolge weiter nach oben gerückt.

Die zu geringe Bautätigkeit, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien sowie Alleinstehende sowie das Fehlen von barrierefreien Wohnungen gehören zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen.

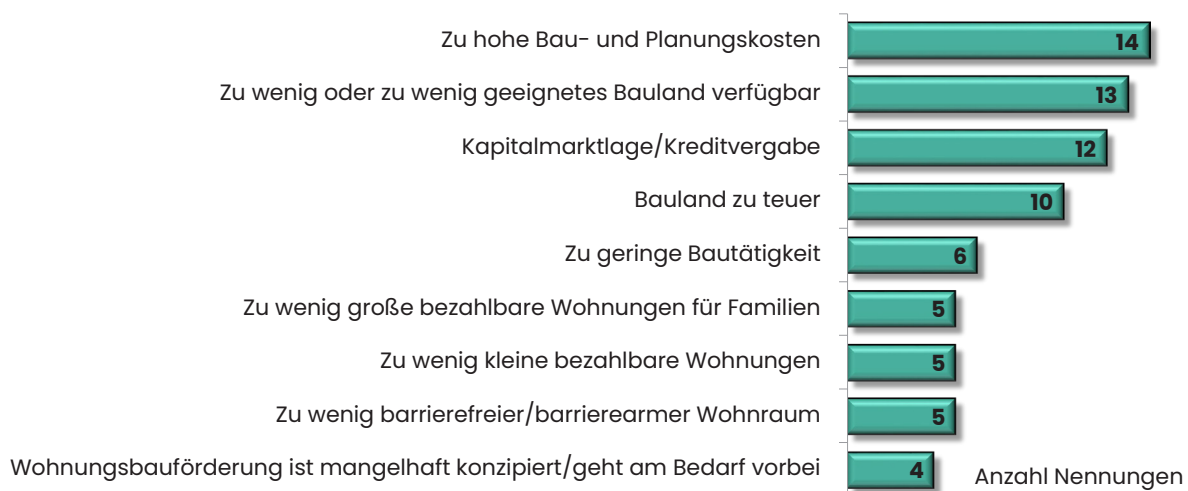
Weiterhin unproblematisch und mit kaum oder geringen Nennungen bewertet, werden in 2023 die Themen: „steigende Segregation“, „Bevölkerungsentwicklung“, „immer mehr schwierige Mieter\*innen“, „Leerstände“, „zu hohe Ansprüche der Mieter\*innen und Vermieter\*innen“, oder „wohnungswirtschaftliche Probleme“.

Im Mietwohnungsbau sehen die Fachleute den „Mangel an geeignetem Bauland und großem, bezahlbarem Wohnraum für Familien“ als größte Herausforderung, gefolgt von „geringer Bautätigkeit“ und „steigender Mietbelastung“. Auch in diesem Sektor werden die zu hohen Bau- und Planungskosten und das teure Bauland zum Problem. Das Abschmelzen des bestehenden, sozialen Wohnraums und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden, Mieter\*innen, Mietbewohner\*innen gehören zu den weiteren dringenden Problemen. Das Thema „Segregation“ wird nicht kritisch gesehen. Als vollkommen unproblematisch werden die Themen „Leerstände,

Vermietbarkeitsprobleme“, „Widerstand von Nachbar gegen neue Bauvorhaben“ oder die „Ansprüche bei der Auswahl der Mieter\*innen“ bewertet.

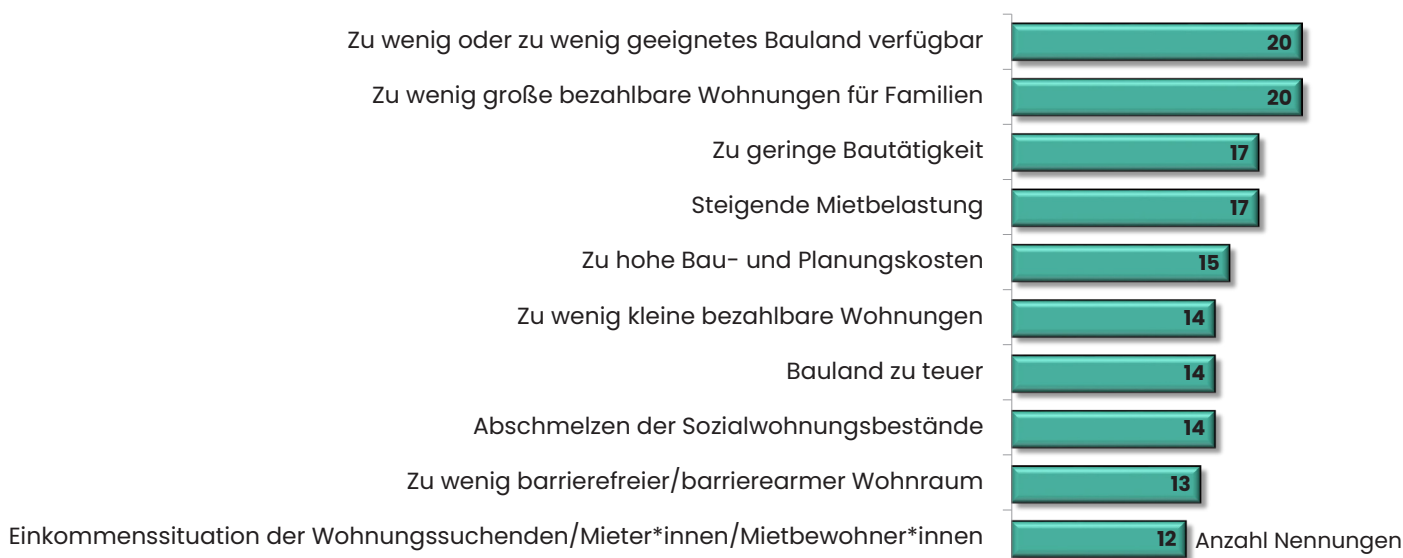
Im Bestandssektor ist eine ähnliche Einschätzung der Fachleute zu erkennen. Die letztgenannten Probleme im Mietwohnungsbau spielen auch hierbei eine unwesentliche Rolle. Die dringendsten Probleme liegen im „fehlenden, barrierefreien Wohnraum“, in den „schrumpfenden Sozialwohnungsbeständen“ und in der „Kapitalmarktlage“. Die am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen sind außerdem noch die „zu hohen Bau- und Planungskosten“, der „Mangel an sowohl großen als auch kleinen und bezahlbaren Wohnungen“, „steigende Mietbelastung“ sowie die Schwierigkeiten von überwiegend Zugewanderten eine Wohnung zu finden und u. a. auch deren Einkommenssituation.

**Abbildung 32: Probleme im Eigentumsbau**



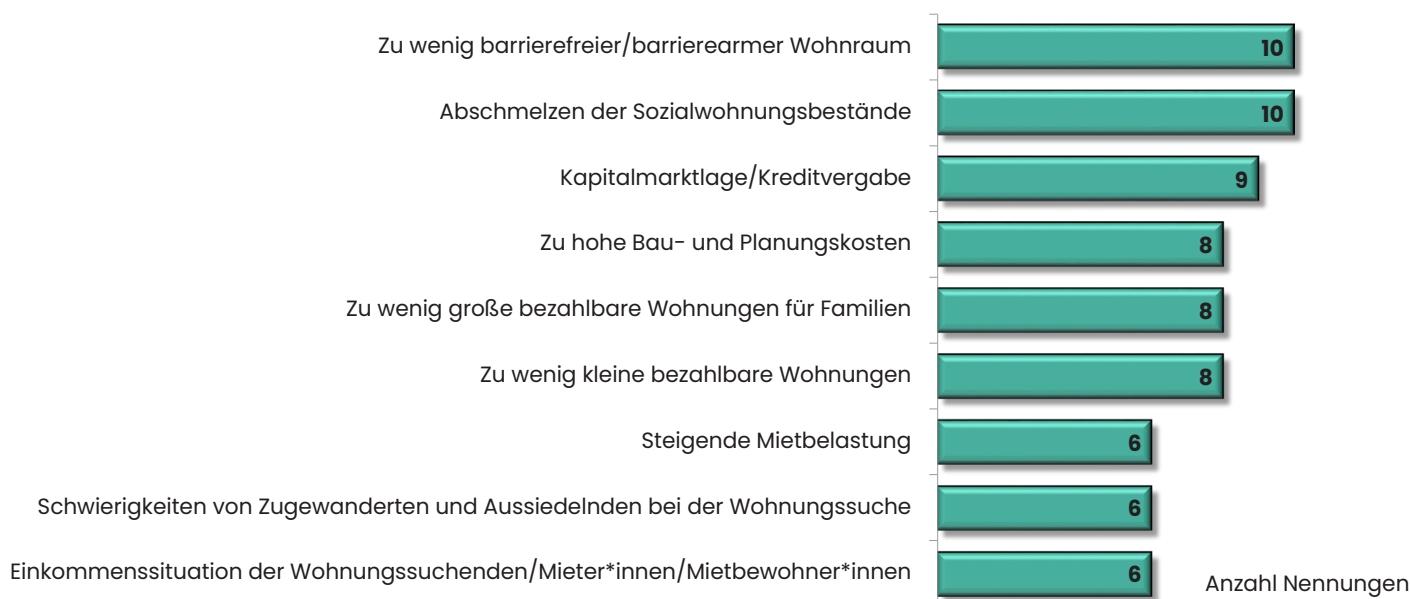
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

### Abbildung 33: Probleme im Mietwohnungsbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

### Abbildung 34: Probleme bei den Bestandsmaßnahmen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

## 7.4 Aktuelles und zukünftiges Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird von den befragten Personen im Neubaussegment etwas kritischer und schlechter

ter bewertet als noch vor einem Jahr und bewegt sich im schlechten Bereich. Insbesondere werden die Investitionen



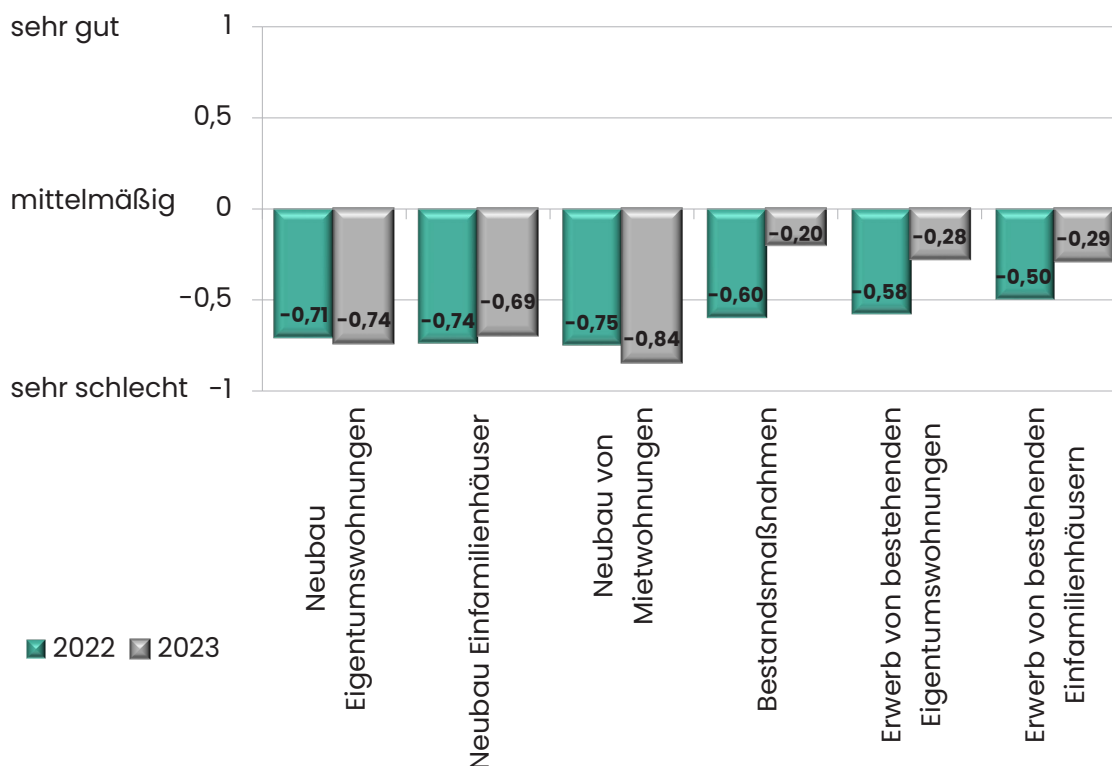
in den Neubau von Mietwohnungen am schlechtesten beurteilt. Deutlich positiver und als mittelmäßig wird hingegen das Investitionsklima im Bestand eingeschätzt.

Angesichts der Folgen des Ukraine-Krieges, der hohen Energiekosten, Zinssteigerungen und der Zurückhaltung der Investitionen im Wohnungsbau sind die optimistischen Aussichten für die kommenden 1 bis 3 Jahre deutlich getrübt. Auf einer Skala von -1 bis +1 werden insbesondere die zukünftigen Investitionen in den Neubau mit einer schlechten Tendenz ungünstiger eingeschätzt als das Investitionsklima im Bestand. Am schlechtesten wird der Neubau von Mietwohnungen (-0,75), gefolgt von Eigentumswohnungen (-0,50), beurteilt.

Zwar werden die Investitionen in den Bestand als eher unverändert eingeschätzt, dennoch lassen die Investitionen in die Bestandsmaßnahmen keine guten Aussichten zu. Sowohl der Bedarf bei den Kaufimmobilien für Eigentumswohnungen als auch für Eigenheime soll kaum ansteigen.

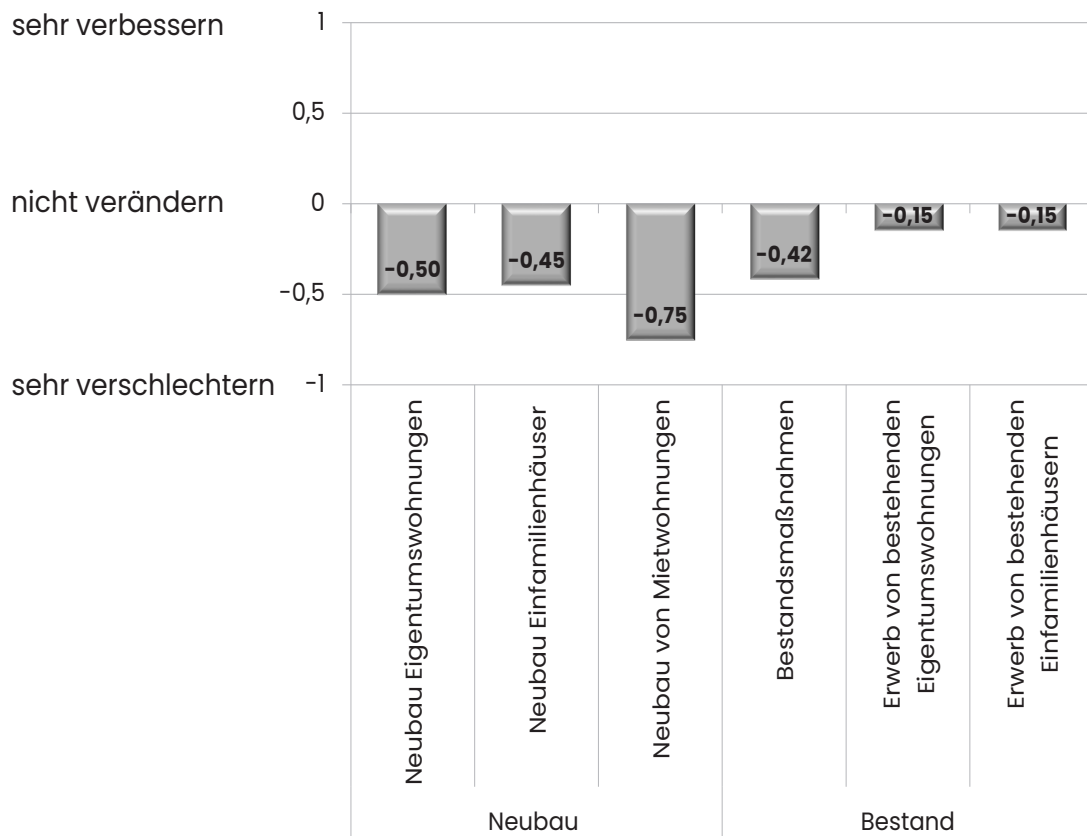
Eine Besserung der Lage ist nicht in Sicht, bedingt durch die ungünstigen Zinsentwicklungen und die zahlreichen Hindernisse in der Baubranche. Bereits seit vielen Jahren schätzen die Fachleute eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

**Abbildung 35: Aktuelles Investitionsklima**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

**Abbildung 36: Investitionsklima in 1 - 3 Jahren**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

## 7.5 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Fachleute werden gebeten, die Beeinflussung des Investitionsverhaltens in den drei Segmenten Eigentumsbau, Mietwohnungsbau und Bestandsmaßnahmen durch bestimmte, vorgegebene Faktoren einzuschätzen. In allen drei Segmenten sollen die Faktoren hinsichtlich ihres Einflusses auf die Investitionsneigung in Leverkusen als hemmend, wenig Einfluss nehmend oder als Anreiz zur Investition bewertet werden. Die Abbildungen 37 bis 39 zeigen die prozentuale Verteilung der Einschätzungen der befragten Personen. Wie auch schon im Vorjahr, sehen die Fachleute auch in diesem Jahr wieder insgesamt in allen drei Investitionssegmenten kaum

Anreize im Wohnungsbau und viel mehr Hemmnisse.

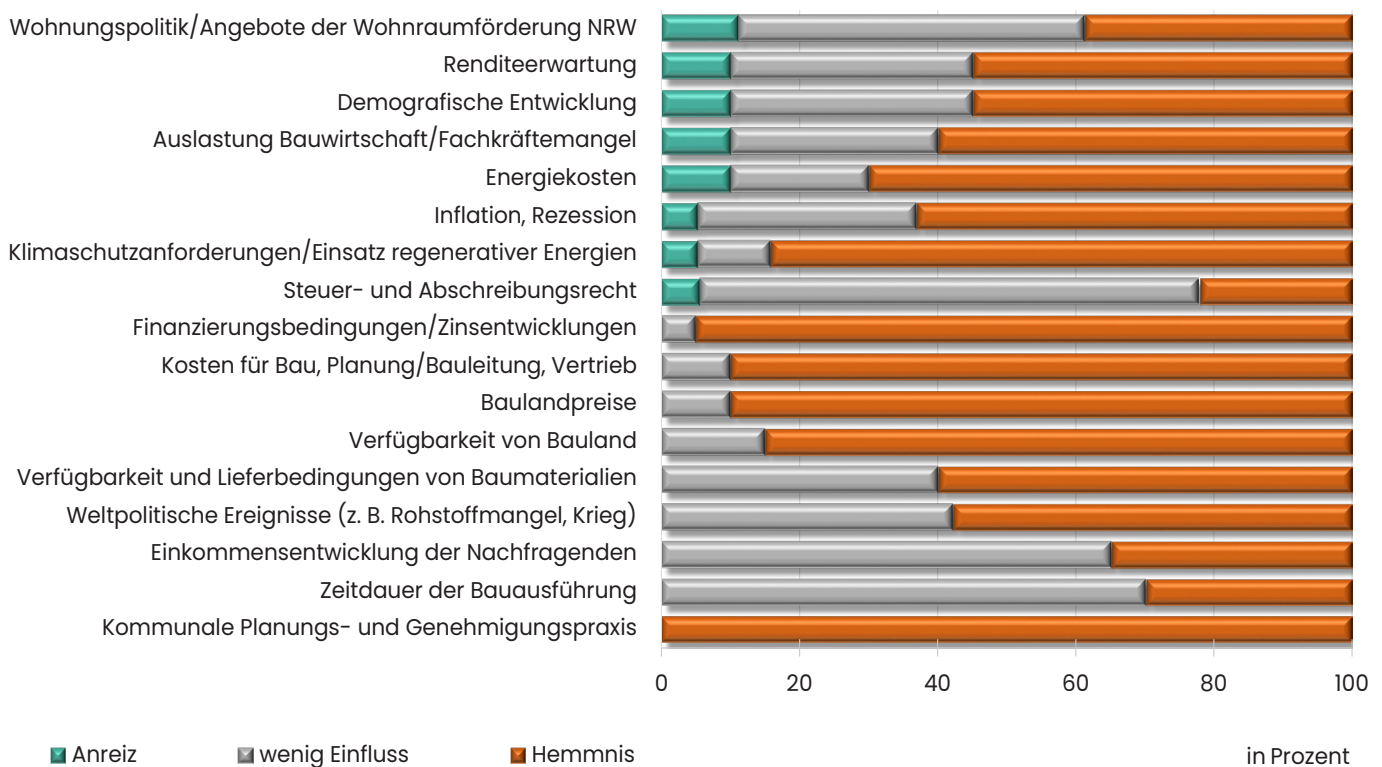
Im Eigentumsbau gibt es aus Sicht aller befragten Personen kaum Anreize. Lediglich ein sehr geringer Teil wird in den „Angeboten der Wohnungspolitik/Wohnraumförderung NRW“, in der „Renditeerwartung“ sowie in der „Demografischen Entwicklung“ gesehen, auf die nach Ansicht der Befragten kaum Einfluss genommen werden kann.

Ganz stark ausgeprägt sind jedoch die Hemmnisse. Zu 100 % sind sich die Fachleute einig, dass die Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis

das Investitionsverhalten in Leverkusen hemmt. Allen voran ist sich der überwiegende Teil der Fachleute auch darüber einig, dass die „Finanzierungsbedingungen/Entwicklungen“ und die Kosten für Bau, Planung sowie die Verfügbarkeit

und Preise fürs Bauland die Haupthemmnisfaktoren für das Investitionsverhalten bilden. Aber auch die Klimaschutzanforderungen/Einsatz regenerativer Energien haben einen negativen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft.

**Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau**

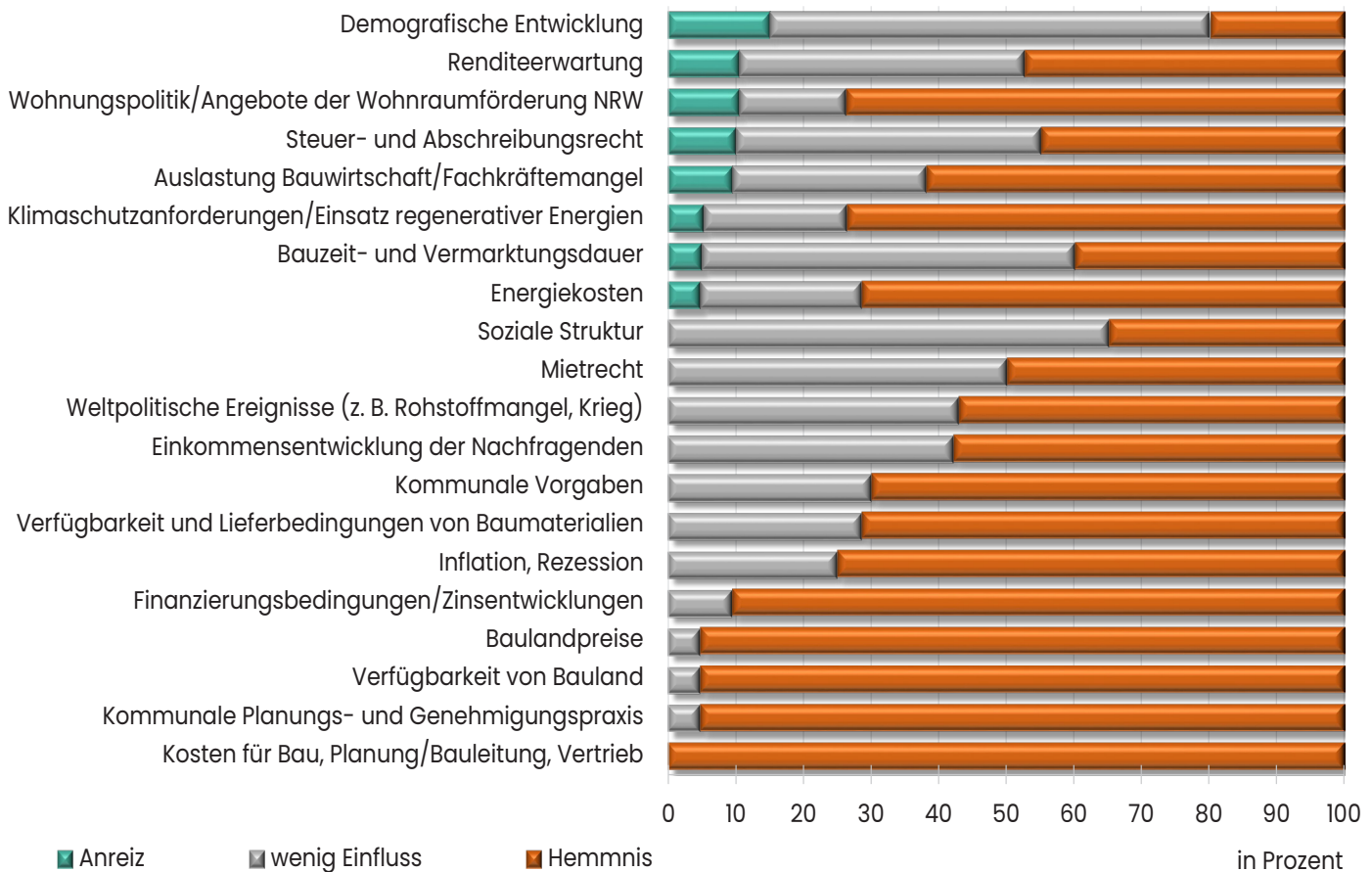


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

Auch im Mietwohnungsbau sehen die Expert\*innen insgesamt kaum Anreize zur Investition, sondern überwiegend Hemmnisse. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es kaum Veränderungen. Bei dem Faktor „Demografische Entwicklung“ und „Soziale Struktur“ sehen die Expert\*innen kaum Einfluss auf das Investitionsverhalten in diesem Segment. Alle anderen Kategorien werden eher als hemmend oder wenig Einfluss nehmend bewertet.

Alle Expert\*innen sind der Ansicht, dass die Bau- und Planungskosten das größte Hemmnis für Investitionen ist. Kurz dahinter folgen die „Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ sowie die Kosten und das Fehlen von Bauland. Die „Inflation/Rezession“, „Energiekosten“, „Klimaschutzanforderungen/Einsatz regenerativer Energien“ sowie die „Wohnungspolitik/Angebote der Wohnraumförderung NRW“ hindern ebenfalls stark die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau.

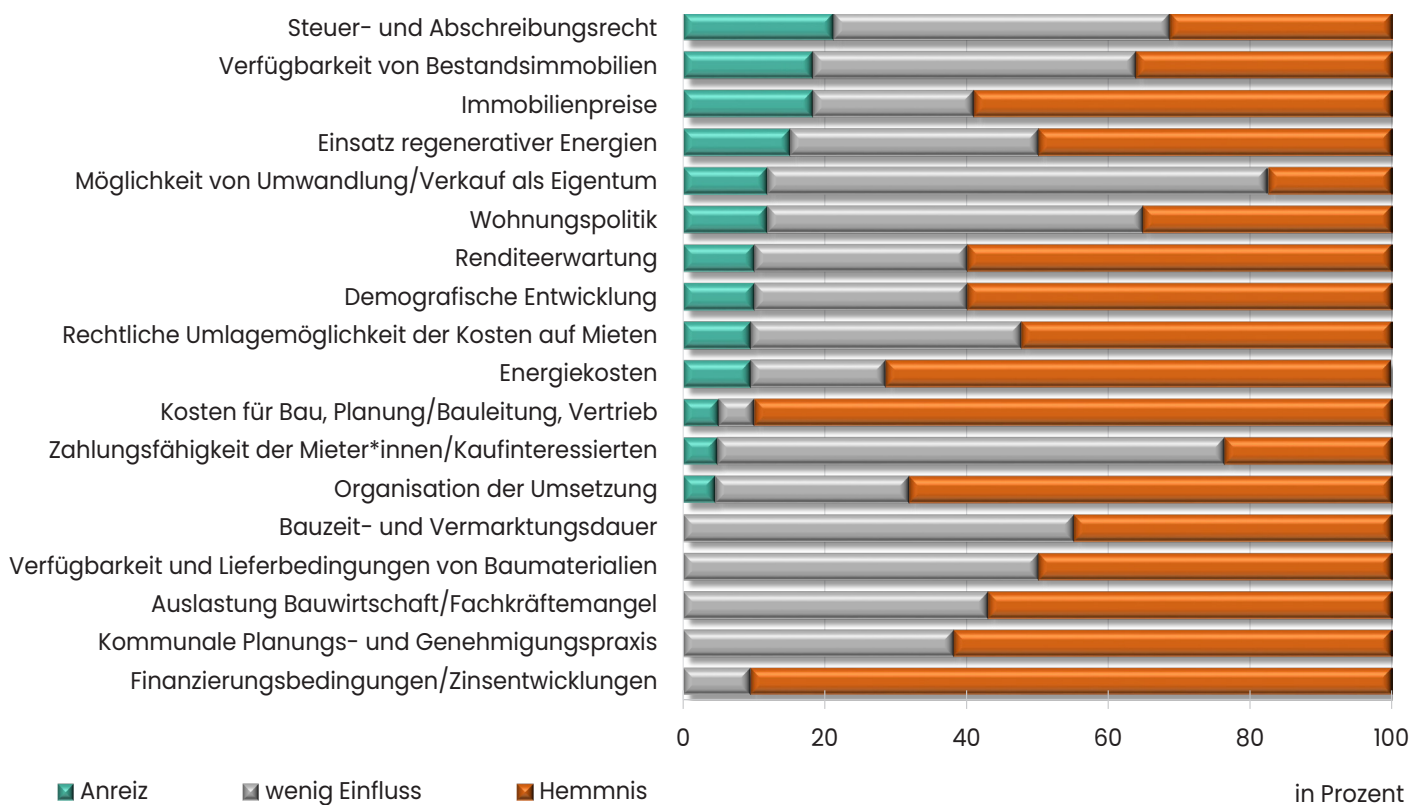
**Abbildung 38: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Expert\*innen insgesamt zwar mehr Anreize als in den vorherigen Segmenten, aber insgesamt überwiegen die Hemmnisse. Nennenswert positiv bewertet sind hier lediglich die Faktoren „Steuer- und Abschreibungsrecht“, sowie die „Kosten und Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien“, aber auch der „Einsatz von regenerativen Energien. Andere Faktoren werden als eher hemmend oder wenig Einfluss nehmend beurteilt. Besonders ausschlaggebend für das Investitionsverhalten sind nach Ansicht der Expert\*innen die Finanzierungsbedingungen/Zinsentwicklungen sowie die Bau-, Planungs- und Energiekosten.

**Abbildung 39: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

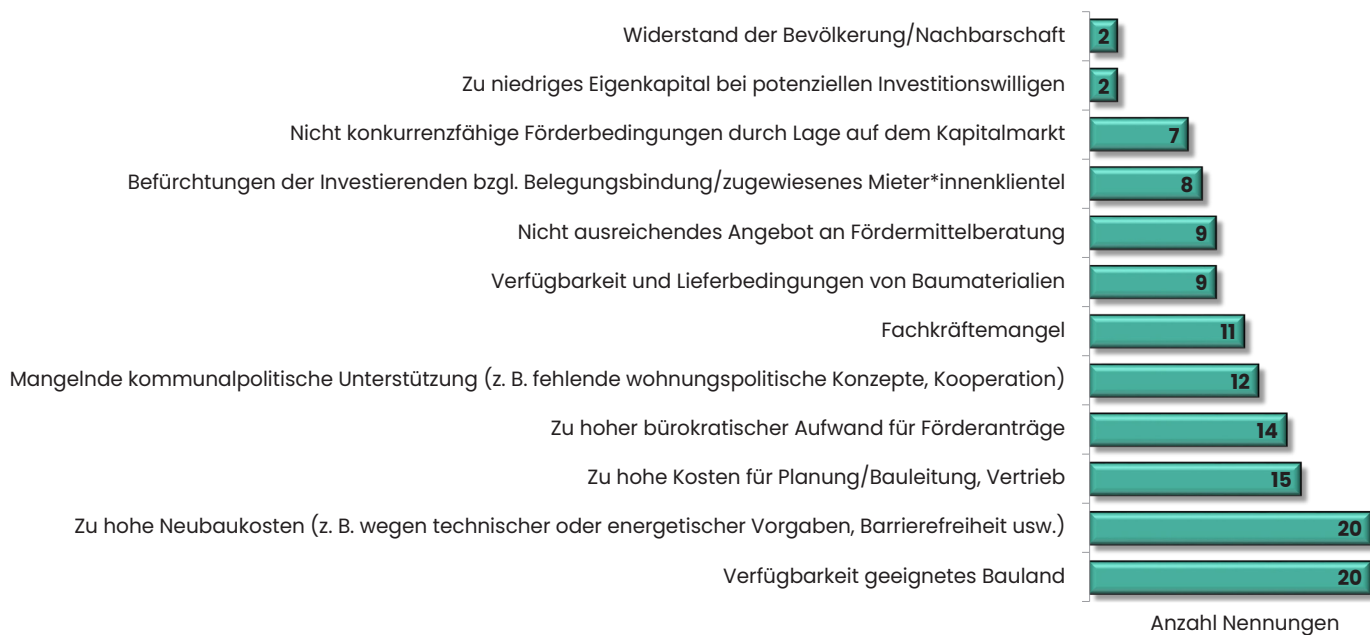
## 7.6 Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

Angesichts der angespannten Lage im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den geringen Neubaumaßnahmen in dem Segment, wurden die Marktakteure befragt, welche Faktoren den Neubau geförderter Mietwohnungen hemmen.

Das aktuelle Meinungsbild zeigt, dass es an fehlendem Eigenkapital nicht liegt und auch der Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft seien keine Gründe für die verhaltene Investitionsbereitschaft. Vordergründige Hemmnisse sind das „Fehlen vom geeigneten Bauland“ und die hohen Neubaukosten, die – neben der allgemeinen Preisentwicklung – zusätzlich durch

zahlreiche technische Vorschriften und Bürokratie in die Höhe getrieben werden. Außerdem beeinflussen die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wie z. B. der Fachkräftemangel oder die „Verfügbarkeit und Lieferbedingungen von Baumaterialien“ die Investitionszurückhaltung. Auch das Fehlen kommunalpolitischer Unterstützung und Fördermittelberatung sowie eine Belegungsbindung mit zugewiesenen Personen sind Hemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau.

## Abbildung 40: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

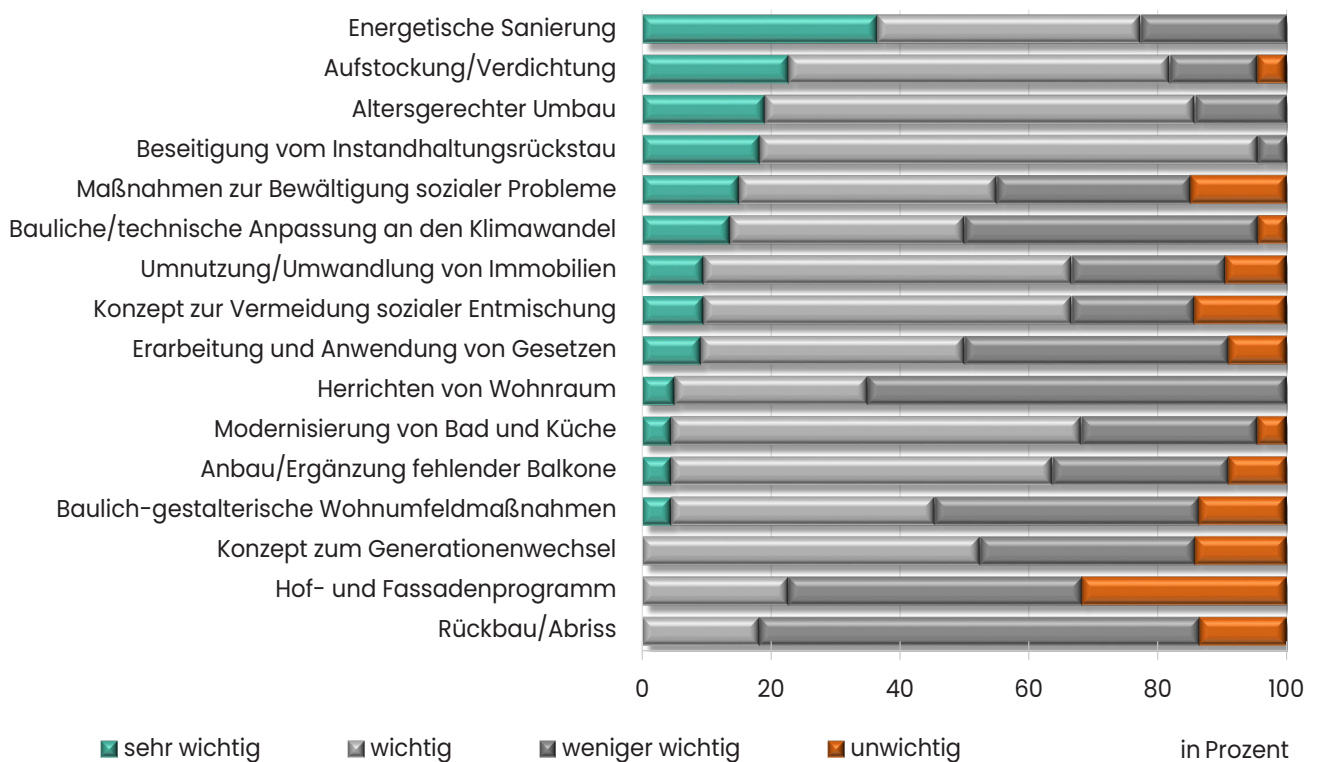
## 7.7 Investitionen im Wohnungsbestand

Die Fachleute sollten beurteilen, wie wichtig der Einsatz der genannten Maßnahmen und Investitionen für den Wohnungsbestand ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der zurückhaltenden Neubauaktivitäten sind es vor allem die Bestandsmaßnahmen, die von großer Bedeutung für den Leverkusener Wohnungsmarkt sind. Rund 80 % der Befragten bewerten die energetische Sanierung als wichtigste Bestandsmaßnahme. Vermutlich führten die Preissteigerungen der Energiekosten in den vergangenen Monaten zu dieser Einschätzung. Ebenfalls einen besonders hohen Stellenwert erhält die „Aufstockung/Verdichtung“, der „al-

tergsgerechter Umbau“ und „Modernisierung der Bäder und Küchen“ sowie die „Beseitigung von Instandhaltungsrückstau“. Insgesamt wird der überwiegende Teil der Bestandsmaßnahmen als wichtig erachtet. Bei den baulichen und technischen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel geben die Befragten kein eindeutiges Meinungsbild ab.

Als weniger wichtig werden das „Herichten“ und der „Rückbau/Abriss“ von Wohnraum z. B. zur Flüchtlingsunterbringung sowie auch das „Hof- und Fassadenprogramm“ eingeschätzt.

## Abbildung 41: Investitionen im Wohnungsbestand



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

## 7.8 Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsmarktes für ältere Menschen

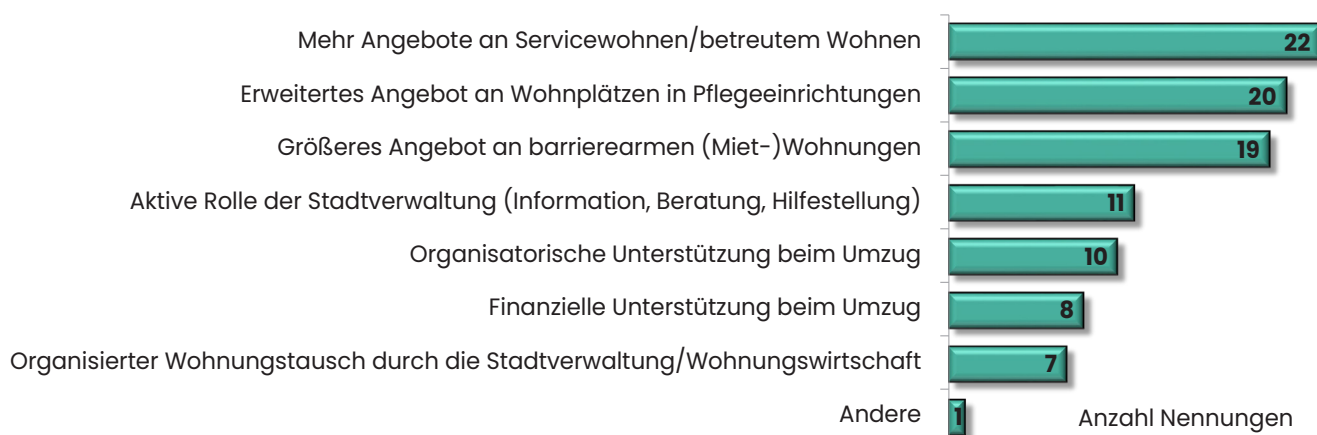
Bezahlbarer Wohnraum in Leverkusen ist knapp. Nach Ansicht der Befragten haben insbesondere Menschen im Rentenalter keine guten Aussichten, geeigneten Wohnraum zu finden. Die Fachleute wurden befragt, mit welchen Maßnahmen der Wohnungsmarkt für ältere Menschen verbessert werden könnte bzw. welche der vorgegebenen Rahmenbedingungen einen positiven Einfluss auf die Entwicklung haben könnten.

Einig sind sich die Fachleute darüber, dass das Angebot an Servicewohnen/betreutem Wohnen und auch an Wohnplätzen in Pflegeeinrichtungen deutlich mehr ausgebaut werden müsste. Un-

bestritten bleibt die Einschätzung, dass barrierefreier Wohnraum dringend benötigt wird.

Eine „finanzielle Unterstützung beim Umzug“ und auch der „organisierter Wohnungstausch durch die Stadtverwaltung oder die Wohnungswirtschaft“ sehen die wenigsten Befragten als eine wirksame Maßnahme um den Wohnraum zu fördern.

## Abbildung 42: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt für ältere Menschen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

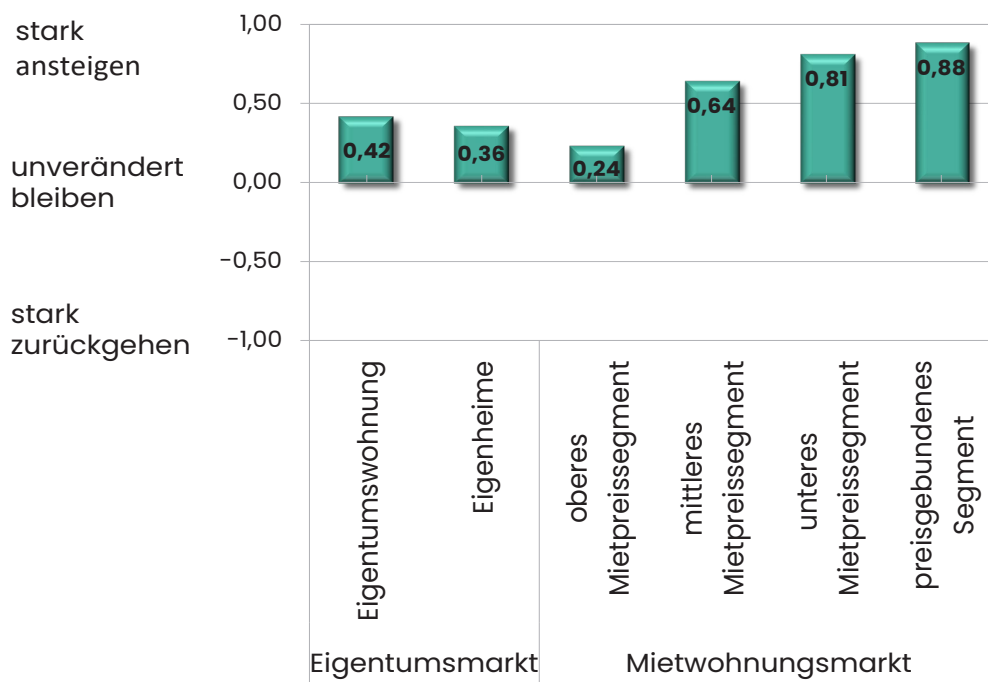
## 7.9 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

Neben den teilweise kostenintensiven Bestandsmaßnahmen ist der Wohnungsneubau unverzichtbar, um den Wohnungsmarkt zu regulieren. Da die Flächenverfügbarkeiten begrenzt sind, ist die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage von entscheidender Bedeutung. Die Fachleute sollten die Entwicklungen der kommenden drei bis fünf Jahre in den verschiedenen Segmenten einschätzen. Demnach soll die Nachfrage ansteigen. Insbesondere wird eine Nachfrage im unteren und preisgebundenem Mietwohnungsmarkt erwartet. Aber auch das mittlere Mietpreissegment soll stark ansteigen. Geringe Veränderungen werden im oberen Mietpreissegment erwartet. Bereits seit vielen Jahren schätzen die Fachleute eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

Dringende Investitionen für die kommenden drei Jahre sehen die Fachleute deswegen im „Neubau von Wohnungen“ und vor allem im öffentlich gefördertem Mietwohnraum. Auch wird empfohlen, mehr in den „altersgerechten/barrierefreien Wohnraum“ und das „betreute Wohnen“ zu investieren und hier adäquate Angebote zu schaffen. Investitionen im Eigentumsmarkt, in „alternative Wohnformen“ und auch im „Ankauf von Wohnungsbeständen“ werden von den Fachleuten hingegen als weniger dringend eingeschätzt.

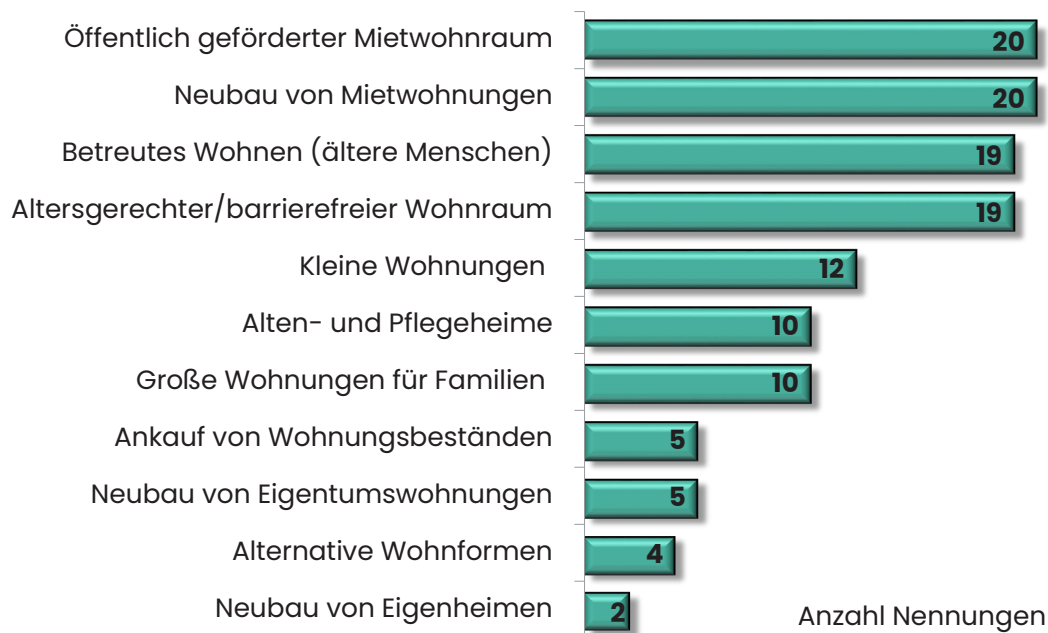


**Abbildung 43: Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

**Abbildung 44: Dringende Investitionen in den kommenden 1 bis 3 Jahren**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2023

## 8 Fazit

Als Folge des Ukraine-Krieges ist im vergangenen Jahr der Zufluchtsstrom nach Leverkusen und damit auch die Bevölkerungszahl enorm gestiegen.

Der hohe Bevölkerungsanstieg hat sich in diesem Jahr zwar etwas abgeschwächt, dennoch kann ein positives Wachstum verbucht werden. Insbesondere stiegen in diesem Jahr die Zuzüge aus Köln deutlich an und der positive Wanderungssaldo steigt auf einen neuen Höchstwert. Die Zahl der Einwohner\*innen lag Ende 2023 bei 169.658 Personen und könnte bald die Marke von 170.000 Einwohner\*innen überschreiten.

Weitere Bevölkerungszuwächse werden erwartet, wobei eine zuverlässige Prognose zur Entwicklung der Zuzugsströme dabei kaum abgegeben werden kann, da diese wenig steuerbar sind. Angesichts der weltwirtschaftlichen, politischen und klimatischen Entwicklungen und Unruhen kann aber davon ausgegangen werden, dass die Zuzüge aus dem Ausland auch in den kommenden Jahren weiter anhalten werden und auch die Nachfrage nach Wohnraum nicht stagnieren wird. Im Gegenteil: der Bedarf an Wohnraum und insbesondere im preiswerten Segment steigt ununterbrochen weiter. Verstärkt wird diese Situation auch dadurch, dass die Baubranche erneut in diesem Jahr besonders stark gelitten hat und viele Anstrengungen abverlangte.

Die bereits im Vorjahr aufgebauten Herausforderungen wurden durch die weiter stark gestiegenen Baukosten und die hohe Inflation sowie das deutlich gestiegene Zinsniveau verstärkt. Dadurch seien viele Projekte, die Anfang 2022 noch ren-

tabel waren, heute nicht mehr darstellbar. Auch die gesunkenen Förderungen infolge der verschärften Energiesparvoraussetzungen belasteten die Kalkulation der Bauherren.

Dies führte dazu, dass viele Bauprojekte zurückgestellt oder sogar gestoppt wurden und das Investitionsverhalten sehr zurückhaltend war. Insbesondere stellt das zunehmende Zinsniveau und die zukünftigen Unsicherheiten bei Baumaterialpreisen das größte Risiko für Investitionen dar. Die Bautätigkeit und die Zahl der Baufertigstellungen in Leverkusen ist um 11 % gesunken. Etwas Hoffnung macht hingegen die leicht gestiegene Zahl der Baugenehmigungen. Dennoch deckt die Zahl der genehmigten Wohnungen den Bedarf bei Weitem nicht mehr.

Das Volumen und Angebot an Immobilienanzeigen auf den Onlineplattformen sinkt deutlich ab, was auf einen begrenzten Markt hindeutet. Der Rückgang der Immobilienangebote insbesondere im Neubau der Einfamilienhäuser kann zum einen auf die Folgen der letzten schwierigen Jahre in der Baubranche mit Lieferschwierigkeiten, hohen Material- und Energiekosten, Fachkräftemangel, steigenden Zinsen und einer Zurückhaltung der Investitionen zurückzuführen sein. Zum anderen kann es auch darauf hindeuten, dass generell weniger Immobilien zum Verkauf anstehen, eine Anzeige aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich ist oder auch aufgrund der Unsicherheiten über zukünftige gesetzliche Regelungen und Aufwände zur energetischen Modernisierung. Erstmals seit 15 Jahren sind in den meisten Segmenten und insbesondere im Bestand die Prei-

se günstiger. Dabei sanken die Preise für ältere Bestandsobjekte stärker als für Neubauimmobilien, doch von einer deutlichen Preisentspannung kann nicht ausgegangen werden. Der Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt bleibt und führt zu einer hohen Auslastung des Wohnungsbestandes.

Die Aussichten auf das kommende Jahr sind kaum optimistischer. Die Kombination aus den vorgenannten Preisexplosionen, dem Zinsanstieg, dem Fachkräftemangel, den politischen Entscheidungen, dem Schwächeln der Bauindustrie sorgt dafür, dass viele Bau- und Modernisierungsprojekte nicht bezahlbar sind und zum Erliegen kommen. Weil kaum Alternativen und kein ausreichendes Wohnangebot vorhanden sind, steigen gleichzeitig die Mieten im Bestand. Erschwerend tritt hinzu, dass Bestandsmiethaushalte angesichts fehlender Angebote im Miet- wie Eigentumssektor noch weniger umziehen werden, als bereits beobachtet.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen vergrößert sich stetig und ist auch in diesem Jahr gestiegen. Während die Angebotsmieten bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen weniger steigen als im Vorjahr, gehen die Preise bei den Mehrzimmerwohnungen deutlich in die Höhe. Am deutlichsten sind die Mieten für Dreizimmerwohnungen gestiegen. Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum wird immer kleiner. Lediglich rund 4 % aller angebotenen Wohnungen ist preisgebunden und die Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen sinken jährlich.

Grundsätzlich gewinnt in unsicheren Zeiten die Wohnraumförderung immer mehr an Bedeutung. Vor allem das preiswerte

Mietwohnsegment ist heute schon sehr angespannt und der Bestand an geförderten Wohnungen geht jährlich zurück. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. In 2022 ist keine Mietwohnung mit öffentlicher Förderung entstanden. Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ist rückläufig und schrumpft in Leverkusen laut einer Prognose der NRW.BANK bis 2030 um rund 35 % des heutigen Bestandes. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen bleibt jedoch ungebrochen hoch.

Eine verlässliche Prognose ist bei den unvorhersehbaren, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen kaum möglich. Umso wichtiger ist die verlässlichere Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus, welche ein dauerhaft bedeutendes, wohnungspolitisches Ziel bleibt. Dabei darf der Fokus nicht nur auf der Innenentwicklung liegen, sondern auch auf der Ausweitung und Entwicklung von Wohnbauflächen, auch mittels der Handlungsinstrumente der Baulandmobilisierungsverordnung NRW.

Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb aus Sicht der Stadtentwicklung erforderlich, die derzeit vorhandenen Baupotentiale zu aktivieren, energetische wie bauliche Anpassung des Bestandes zu fördern und ununterbrochen attraktiven Wohnraum im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen kostengünstig zu schaffen.

Mit freundlicher Unterstützung durch:



## bauen • bewirtschaften • betreuen Ein vielseitiges Unternehmen

Die WGL verfügt über 90 Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und hat in dieser Zeit in Leverkusen städtebauliche Akzente gesetzt. Das moderne Immobilienunternehmen ist schwerpunktmäßig in den Gebieten des Immobiliensektors tätig:

- als Vermieter
- als Modernisierer und Instandhalter

Hervorzuheben ist auch die besondere Bedeutung der WGL für die Region:

- als Auftraggeber und somit Wirtschaftsfaktor am Standort Leverkusen
- als Arbeitgeber für 80 Voll- und Teilzeitkräfte
- als Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute
- als Förderer sozialer Aufgaben

Als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Leverkusen vermietet die WGL rund 7000 Wohnungen und ca. 100 Gewerbeobjekte. Breite Schichten der Bevölkerung erhalten sicheren Wohnraum zu günstigen Mieten.



Wir freuen uns auch auf Sie!

Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

Heinrich-von-Stephan-Str. 6  
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 384-0  
Fax: 0214 384-56

Internet: [www.wgl-lev.de](http://www.wgl-lev.de)  
E-Mail: [wgl@wgl-lev.de](mailto:wgl@wgl-lev.de)



Wir machen Wohn-  
qualität bezahlbar.  
Auch für Dich!

Beim GBO schaffen und bewahren wir  
Wohnraum in Leverkusen, mit fairen  
Mieten und persönlichem Miteinander.



Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG | Düsseldorf Str. 8 a | Tel: 02171 72800 | [www.bauverein-opladen.de](http://www.bauverein-opladen.de)



*Kleine Mieten - großer Service!*

BAUGESSELLSCHAFT  
FILSER GMBH & CO. KG

Telefon 02 14 / 9 10 21 · [www.baugesellschaft-filser.de](http://www.baugesellschaft-filser.de)



Wilhelm Sander-Stiftung



# Wir geben Menschen ein Zuhause!

Finden Sie Ihr neues Zuhause in Leverkusen.

Ob Single, Familie oder Wohngemeinschaft -  
bei uns finden Sie die Wohnung, nach der Sie suchen.  
Mehr Infos darüber erhalten Sie auf unserer Homepage  
oder rufen Sie uns an unter  
**0234 / 414 70 00-00**

**VONOVIA**

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Impressum

### Herausgeberin

Stadt Leverkusen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

Tel. 0214/406-6101  
Fax: 0214/406-6102  
Email: 61@stadt.leverkusen.de

### in Kooperation mit der kommunalen Statistikstelle

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Statistik  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen

### Bearbeitung

Agnes Jersch  
Fachbereich Stadtplanung

### Layout

Astrid Gill  
Agnes Jersch  
Fachbereich Stadtplanung

Dezember 2024



Stadt Leverkusen

